

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正事項分
2020年11月（第1回訂正分）
大和証券リビング投資法人

本届出目論見書により行う大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の募集（一般募集）及び投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2020年11月19日に関東財務局長に提出し、また、同法第7条第1項に基づき有価証券届出書の訂正届出書を2020年11月20日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 新投資口発行届出目論見書の訂正理由

2020年11月19日付で提出した有価証券届出書の記載事項のうち、「第一部 証券情報」に本投資法人の指定する販売先である株式会社大和証券グループ本社及びグッドタイムリビング株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、売却・追加発行等の制限に関する事項を訂正するため、2020年11月20日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券

（16）その他

1

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

1

3 訂正箇所

訂正箇所は_____ 頁で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(16)【その他】

(前略)

- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）及び本投資法人の投資主・保有物件のオペレーターであり、かつ大和証券グループ本社の子会社であるグッドタイムリビング株式会社（以下「グッドタイムリビング」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ11,891口及び372口を販売する予定です。

指定先である大和証券グループ本社及びグッドタイムリビングの状況等につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照ください。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

(前略)

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、大和証券グループ本社は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

- (2) 一般募集に関連して、グッドタイムリビングは、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

(後略)

3 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	株式会社大和証券グループ本社		
	本店の所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
	代表者の役職及び氏名	執行役社長 中田 誠司		
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 第83期(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	2020年6月26日 関東財務局長に提出	
		四半期報告書 第84期第1四半期(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	2020年8月7日 関東財務局長に提出	
四半期報告書 第84期第2四半期(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)		2020年11月10日 関東財務局長に提出		
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数 (2020年11月20日現在)	—	
		指定先が保有している本投資口の数(2020年11月20日現在)	323,374口	
	人事関係	本投資法人と割当先との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役員のうち、取締役2名を含む29名が当該割当先からの出向者であり、取締役(非常勤)1名、監査役(非常勤)2名が当該割当先の役員を兼職しています。		
	資金関係	本投資法人は指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。		
技術又は取引等の関係	指定先は本資産運用会社に100%を出資する親会社であり、本投資法人の特定関係法人に該当します。 なお、本投資法人と指定先とは、2020年9月期において、本投資法人が保有する資産のうち13物件にかかる賃貸借契約を締結し、本投資法人は14,261千円の賃料等を割当先から受領しています。 さらに、指定先は本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、指定先が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等への協力、並びに本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際に、その引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力をを行います。			
	指定先は、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。			
c. 指定先の選定理由				
d. 販売しようとする本投資口の数	11,891口			
e. 投資口の保有方針	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先が、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、取得することを予定している投資口を、継続して保有する意向であることを確認しています。			

f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出している前記有価証券報告書等にて、貸借対照表及び連結貸借対照表における現金及び預金を確認することにより、指定先が上記11,891口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g. 指定先の実態	2020年11月20日現在、指定先は、東京証券取引所市場第一部に上場しており、本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、これらを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

a. 指定先の概要	名称	グッドタイムリビング株式会社
	本店の所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 森川 悦明
	資本金の額（2020年10月1日現在）	50百万円
	事業の内容（2020年10月1日現在）	1. 有料老人ホーム、高齢者介護施設及びシニア住宅等高齢者向け賃貸住宅・施設の企画、開発、経営、運営、管理、指導 2. 介護保険法に定める下記の事業 ①指定居宅介護支援事業に関する業務 ②指定居宅サービス事業に関する業務 ③指定介護予防サービス事業に関する業務 ④指定第1号事業に関する業務 等
大株主	株式会社大和証券グループ本社 100%	
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（2020年11月20日現在） 10,111口
	人事関係	本投資法人と指定先との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本資産運用会社の役員のうち、取締役1名及び監査役1名が当該指定先の役員を兼職しています。
	資金関係	本投資法人は指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。
	技術又は取引等の関係	当該会社は、本投資法人の一部の保有資産の賃借人、オペレーターであり、本投資法人との間でバックアップオペレーター協定を締結しています。本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
c. 指定先の選定理由	指定先は、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。	
d. 販売しようとする本投資口の数	372口	
e. 投資口の保有方針	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先が、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、取得することを予定している投資口を、継続して保有する意向であることを確認しています。	

f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先の親会社である大和証券グループ本社が提出している前記有価証券報告書等にて、連結貸借対照表における現金及び預金を確認することにより、指定先が上記372口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g. 指定先の実態	本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、これらを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、その保有する本投資口の売却等の制限に関する合意をしています。その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行等の制限（1）」及び前記「2 売却・追加発行等の制限（2）」をご参照ください。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数に 対する所有議 決権数の割合 (%)	一般募集後の 所有投資口数 (口)	一般募集後の総 議決権数に對す る所有議決権数 の割合(%)
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	323,374	15.72	335,265	15.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	307,590	14.96	307,590	14.43
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	258,930	12.59	258,930	12.14
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	88,440	4.30	88,440	4.14
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	65,669	3.19	65,669	3.08
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	52,399	2.54	52,399	2.45
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	34,446	1.67	34,446	1.61
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREASURY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	27,640	1.34	27,640	1.29
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	25,431	1.23	25,431	1.19
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746	22,116	1.07	22,116	1.03
計	二	1,206,035	58.66	1,217,926	57.13

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2020年9月30日現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2020年9月30日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分、及び本投資口のうちそれぞれ11,891口及び372口の大和証券グループ本社及びグッドタイムリビングに対する販売先指定に対し指定先が全て応じた場合の指定先に係る増加分を加味し、かつ本件第三者割当に対する大和証券株式会社による申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

(注3) 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
2020年11月

証券コード
8986



2020年4月1日、日本賃貸住宅投資法人与 日本ヘルスケア投資法人が合併し、 「大和証券リビング投資法人」が誕生しました



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

「すべての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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

今後人口、世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在する賃貸住宅と
ヘルスケア施設を対象に全国分散投資を実施

スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の
基盤とするための取組みとしてスポンサーグループからのセიმボート出資を実施

運用の成果をより重視する資産運用報酬体系とすることを目的として
資産運用報酬の利益連動性を強化

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う大和証券リビング投資法人投資口6,955,200,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口359,640,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2020年11月19日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容については、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格

INVESTMENT HIGHLIGHTS & CONTENTS

インベストメントハイライト & 目次

継続的な資産規模拡大による外部成長の加速 …… P.2

01



- 本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施
- 住宅系REITにおけるポジショニングの向上
- スポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模拡大

02



ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上 …… P.12

- 本年4月合併に伴う資産入替え、更なる資産取得によるポートフォリオの安定性及び質の更なる向上
- 賃貸住宅の運用状況と安定運用のための施策
- ヘルスケア施設の運用状況と安定運用のための施策

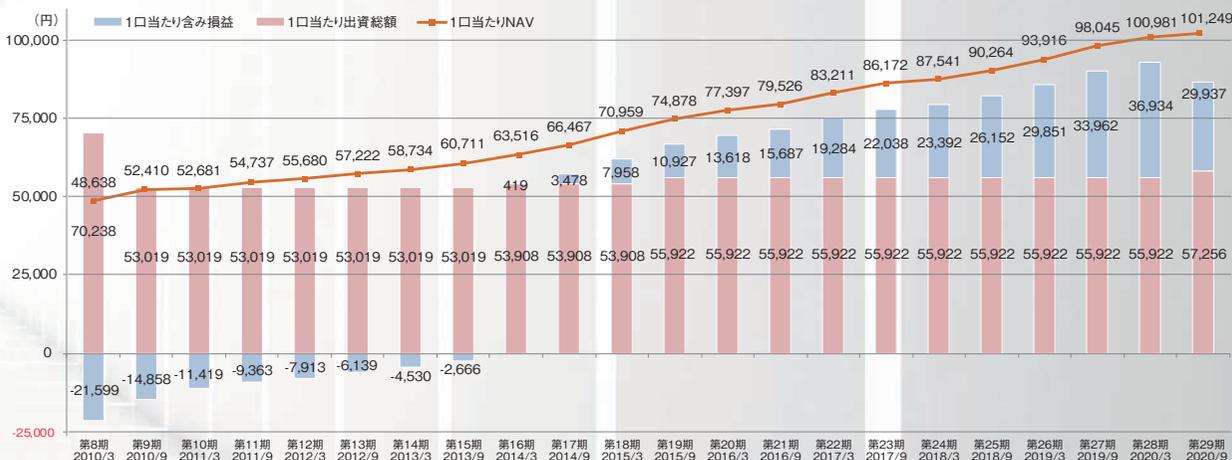
03



リスク耐性を意識した安定的な財務運営 …… P.18

- 内部留保の拡充と戦略的活用
- 引き続き強固な財務基盤を維持

1口当たりNAV及び含み損益の推移



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況等 (2) 1口当たりNAV及び含み損益の推移」をご参照ください。

又は売却価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（※1）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（※2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売却しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（※2）に係る有価証券の借入れ（※3）の決済を行うために当該募集又は売却しに応じる場合には、当該募集又は売却の取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制令第15条の5に定める期間は、2020年11月20日から、発行価格及び売却価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2020年11月30日から2020年12月3日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

※2 取引等規制令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引 ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※3 取引等規制令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付）を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

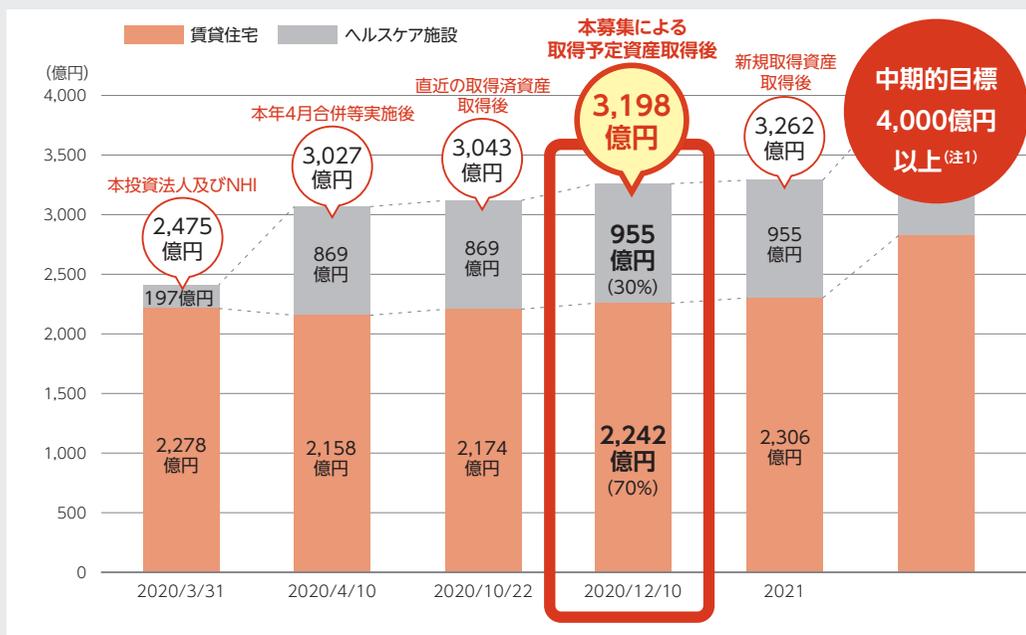
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

1. 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速

本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施

■ 資産規模推移(取得(予定)価格ベース)

投資方針	賃貸住宅	ポートフォリオの60～80%
	ヘルスケア施設	ポートフォリオの20～40%

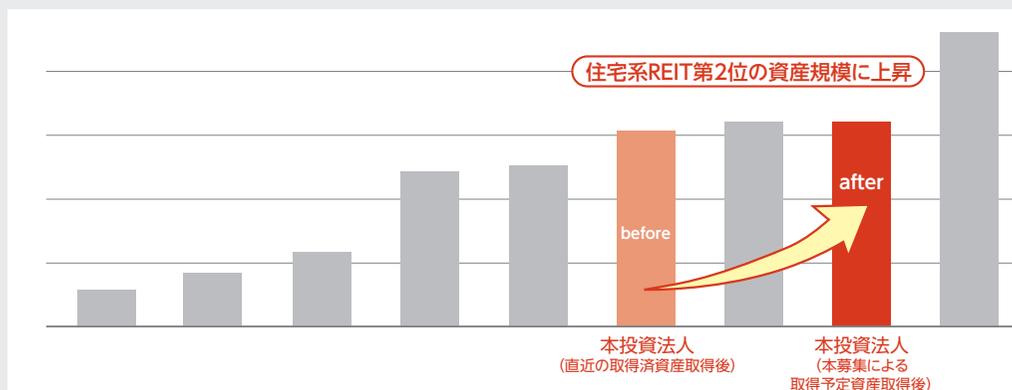


(注1) 資産規模の中期的目標は、あくまで本書の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速(ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施」をご参照ください。

住宅系REITにおけるポジショニングの向上

■ 資産規模(取得(予定)価格ベース)



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速(イ) 住宅系REITにおけるポジショニングの向上」をご参照ください。

スポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模拡大

■ スポンサー・サポートによるブリッジファンド等の活用

本投資法人は、物件取得に際し、大和証券グループ本社が出資又は資金拠出するブリッジファンド等を活用することで、物件を厳選しつつも投資機会を逃さない機動的な投資が可能になると考えています。

■ スポンサー・サポート契約の拡充

2020年10月21日付にて、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力を行う旨の定めをスポンサー・サポート契約に追加いたしました。

ブリッジファンド等や短期投資法人債の活用目的

機動的な物件確保

本投資法人への物件組入を目的としたブリッジファンド等を活用することで、売上の売却希望タイミングに対して、柔軟に対応することが可能。また、市場の状況に合わせ組入の可否も柔軟に調整可能。

稼働状況の確認

一定期間ブリッジファンド等で保有することにより、物件の稼働状況を確認した後に、本投資法人が物件取得可能。

安定的な財務運営

本投資法人への組入時期を増資に合わせ調整し、借入のみによる物件取得に比べLTV上昇を抑えることで、安定的な財務運営が可能。

短期投資法人債の引受け

本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際に、その引受け等を通じた本投資法人による資金調に商業上合理的な範囲内で協力を得ることで、更に機動的な物件確保と安定的な財務運営が可能。

スポンサー・パイプライン: 総額110億円超

賃貸住宅

木川東4丁目PJ

所在地	大阪市淀川区
竣工(予定)	2021年3月

日本橋東1丁目PJ

所在地	大阪市浪速区
竣工(予定)	2021年1月

ヘルスケア施設

鎌倉山PJ

所在地	神奈川県鎌倉市
竣工	2020年7月

上大岡PJ

所在地	神奈川県横浜市
竣工	2020年8月

北小岩PJ

所在地	東京都江戸川区
竣工	2020年8月

(注) [スポンサー・パイプライン]は、スポンサー・サポートの一環として大和証券グループ本社が100%を出資する若しくは出資を予定するブリッジファンド又は同社の100%子会社が保有し、本投資法人が取得に係る優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、その総額は本投資法人が提出した購入意向表明書に記載の金額に基づいて記載しています。本書の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がスポンサー・パイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。

本募集による取得予定資産

本募集による取得予定資産の概要

大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等の機能を活用することにより、厳選された良質な物件の機動的な取得を実現

賃貸住宅について、住宅地として安定的な賃貸需要が見込めるエリアに所在する築浅の2物件を取得。ポートフォリオの質の向上を図る

ヘルスケア施設について、スポンサーグループが運営する1物件のほか、新規のオペレーターが運営する築浅の2物件を取得。ポートフォリオの平均残存賃貸借契約期間は19.6年となり、ポートフォリオの収益安定性が向上

本募集による取得予定資産 (賃貸住宅)

スプラントディッド難波元町

所在地	大阪府大阪市浪速区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	5,820百万円
鑑定評価額	6,120百万円
建築時期	2019年11月
賃貸可能戸数	196戸
稼働率	95.9%
鑑定NOI利回り	4.4%



Osaka Metro四つ橋線「なんば」駅から徒歩5分の場所に位置する、コンパクトタイプのマンションです。「なんば」駅は、「梅田」駅まで約8分、「新大阪」駅まで約16分でアクセス可能です。エントランスには高級感のある暖炉やソファが来客用に配置されているほか、十分な台数の機械式駐車場を有しています。

グランカーサ藤沢

所在地	神奈川県藤沢市
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,050百万円
建築時期	2019年4月
賃貸可能戸数	24戸
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.6%



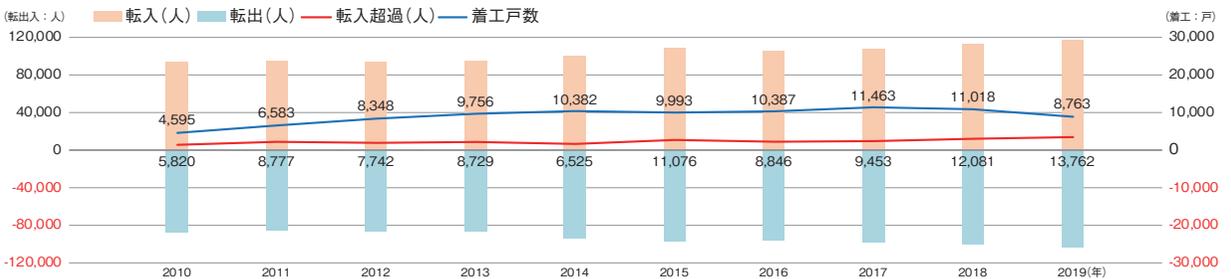
JR東海道本線「藤沢」駅から徒歩6分の場所に位置しています。「藤沢」駅は、「横浜」駅まで直通約20分、「東京」駅まで直通約47分でアクセス可能です。ウォークインクローゼット、大容量のパントリー、食器洗浄乾燥機、ミストサウナ付き浴室を全室に完備しております。

(注) 各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト (1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速 (ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募

	賃貸住宅	ヘルスケア施設	取得予定資産全体
物件数	2物件	3物件	5物件
取得予定価格	6,820百万円	8,680百万円	15,500百万円
鑑定評価額	7,170百万円	9,160百万円	16,330百万円
平均築年数	1.2年	8.1年	5.0年
平均鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%

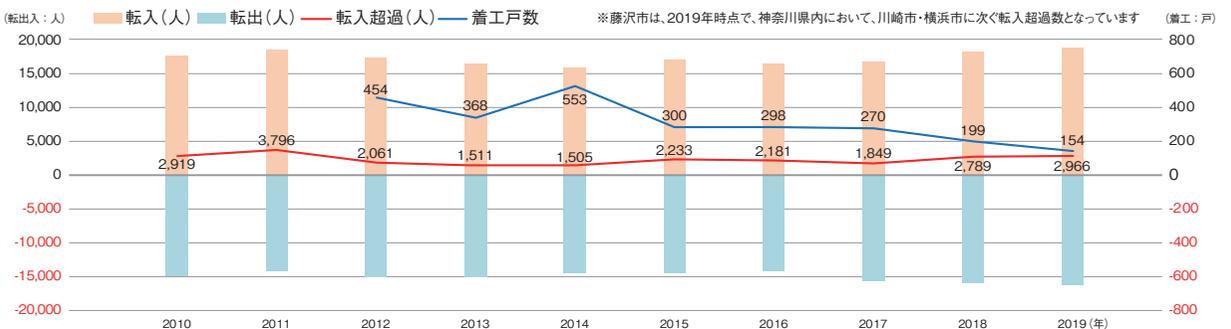
(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速(ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施」をご参照ください。

■ 大阪市の転出入数及び賃貸マンション着工戸数



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

■ 藤沢市の転出入数及び賃貸マンション着工戸数



(出所) 転出入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成
賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査」(国土交通省)より作成(貸家・鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)(統計データが得られた2012年以降のデータのみ記載)

【ご参考】 新型コロナウイルス関連の賃貸住宅に対する影響

- 一部店舗・事務所等のテナントから賃料減額・支払い猶予の要請を受領したものの、2020年9月30日時点において賃料減額に応じたのは1件のみとなっており、本投資法人の収益への影響は限定的
- 入替賃料動向、ポートフォリオ全体の稼働率も安定的に推移(P14、P15ご参照)

増資を実施」をご参照ください。

本募集による取得予定資産

本募集による取得予定資産(ヘルスケア施設)

グッドタイム リビング 大阪ベイ

施設の類型	介護付有料老人ホーム
所在地	大阪府大阪市港区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,820百万円
建築時期	2006年8月
居室数	93室
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.7%



Osaka Metro中央線「弁天町」駅に直結しており、主要駅の「大阪」駅へのアクセスがよく、かつ1階は食品スーパーのため、交通利便性と生活利便性を兼ね備えています。居室設備として洗面台、トイレ、一部キッチンを用意しているほか、共有部分には、入居者専用サロン、ビューティーサロン、ライブラリー、屋上庭園など多様な共用施設を備えています。

サニーライフ日吉

施設の類型	住宅型有料老人ホーム
所在地	神奈川県川崎市幸区
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	2,060百万円
鑑定評価額	2,190百万円
建築時期	2020年2月
居室数	106室
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	5.0%



2020年3月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、当該施設から徒歩2分のバス停「日吉中学校前」は、JR横須賀線「新川崎」駅や東急東横線「元住吉」駅への交通利便性が高く、またスーパーやドラッグストアなどが徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い地域です。居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えており、1階の一部にコンビニエンスストアが入居しております。

サニーライフ調布

施設の類型	介護付有料老人ホーム
所在地	東京都調布市
取得予定日	2020年12月10日
取得予定価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,150百万円
建築時期	2020年1月
居室数	99室
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.8%



2020年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、京王相模原線「京王多摩川」駅から徒歩約10分の低層の住宅地に所在しています。周辺には多摩川や植物園があり、自然を感じながら生活できる落ち着いた環境が形成されています。居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えています。

(注) 各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト (1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速 (ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募

更なる供給促進が求められる社会インフラとしてのヘルスケア施設

■ 年齢別国内人口動態



ヘルスケア施設：着実な増加傾向

■ 有料老人ホームの推移(サービス付き高齢者向け住宅以外)



■ 有料老人ホームの推移(サービス付き高齢者向け住宅であるもの)



運営実績及び信用力において高い信頼性を有する取得予定資産のオペレーター

グッドタイムリビング
大和証券グループ

Sunny Life

会社名 グッドタイムリビング(株)
資本金 50百万円
設立 2005年
運営施設数 31
属性等 大和証券グループ本社の子会社

会社名 (株)川島コーポレーション
資本金 50百万円
設立 1990年
運営施設数 131

[ご参考] 新型コロナウイルス関連のヘルスケア施設に対する影響

- ヘルスケア施設では外部との接触制限や消毒など徹底した感染対策を実施
- 2020年9月30日時点までにおいて、保有する1施設で2020年6月1日に感染者が発生したものの、行政と連携した迅速な対応により感染拡大を阻止
- オペレーターとの賃貸借契約が固定賃料かつ長期契約のため、現状において本投資法人の収益への影響はなし

直近の取得済資産及び本募集後取得予定資産

直近の取得済資産及び本募集後取得予定資産の概要

東京都23区は、転出人数の実績において転入超過トレンドが継続している一方、賃貸マンションの着工数は依然比較的低下水準で推移しており、賃貸住宅市場は良好な需給環境を維持
さらに、住宅賃料はオフィス賃料と比較して相対的に安定して推移しており、近年は上昇傾向を継続
本投資法人は、良好なマーケット環境下の東京都23区に所在する新築又は築浅の良質な賃貸住宅を2020年9月及び10月に2物件取得し、さらに本募集後には6物件の取得を予定しており、ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を図る

フォワード・コミットメントに該当する物件を取得するに際しては、
本資産運用会社における投資基準を遵守した適切なりスクマネジメントを行った上で取得
また、スポンサー・サポート契約の変更により、資金調達手段の多様化を図り、取得の蓋然性を高める

直近の取得済資産 (賃貸住宅)

グランカーサ日本橋浜町

(旧名称:レオーネ日本橋浜町)

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



東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩9分、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩7分の場所に位置しています。ビジネス街である丸の内、大手町、日本橋等へのアクセスが良好です。各居室には無料インターネットや専用トランクルームが備えられています。

ソリッド馬込

所在地	東京都大田区
取得日	2020年10月22日
取得価格	602百万円
鑑定評価額	619百万円
建築時期	2020年5月
賃貸可能戸数	21戸
稼働率	16.4%
鑑定NOI利回り	4.1%

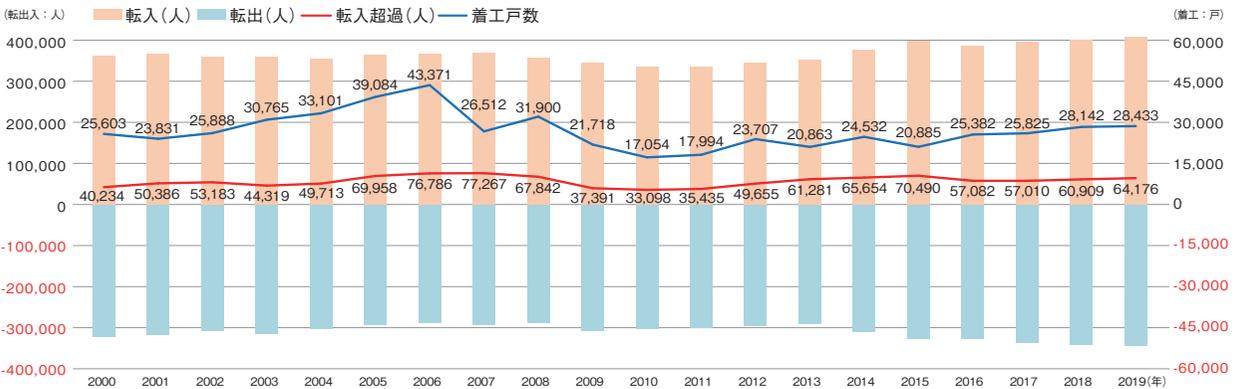


都営地下鉄浅草線「馬込」駅より徒歩6分の場所に位置しており、都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れています。周辺地域には物販店舗、図書館や医療機関など生活利便施設があります。オートロックや防犯カメラなど防犯設備が充実しており、各住戸には浴室乾燥機や独立洗面台など生活に便利な設備が揃っています。

(注)各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報2インベストメント・ハイライト(1)継続的な資産規模拡大による外部成長の加速(ア)本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施」をご参照ください。

	直近の取得済資産	本募集後取得予定資産
	賃貸住宅	賃貸住宅
物件数	2物件	6物件
取得(予定)価格	1,532百万円	6,385百万円
鑑定評価額	1,649百万円	6,683百万円
平均築年数	0.8年	新築
平均鑑定NOI利回り	4.2%	4.1%

東京都23区の転出入数及び賃貸マンション着工戸数



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

東京都23区の住宅及びオフィス賃料指数の推移



(出所)「ARES Japan Property Index」(ARES)より作成
(注)住宅及びオフィス賃料指数は、2005年12月を100として指数化したものです。

直近の取得済資産及び本募集後取得予定資産

本募集後取得予定資産(賃貸住宅)

(仮称)ルジエンテ上野池之端

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



東京メトロ千代田線「根津」駅から徒歩4分の場所に位置する分譲用マンションの仕様を備えた鉄筋コンクリート造8階建ての新築マンションであり、1LDK・2LDKタイプで構成されます。上野恩賜公園に隣接しており、南側バルコニーからは公園内を一望することができます。周辺には複数の大学や博物館、美術館があり、文化・自然を身近に感じることができる住環境です。

(仮称)入谷プロジェクト

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



東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩1分の場所に位置する鉄筋コンクリート造14階建ての新築マンションであり、1K・1LDKタイプで構成されます。商業集積地である上野エリアへも近く、生活利便性が高い立地です。JR山手線の利用が可能で、主要なビジネスエリアへの通勤アクセスも良好です。

(仮称)毛利一丁目プロジェクト

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



都営地下鉄新宿線及び東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から徒歩6分の場所に位置する鉄筋コンクリート造8階建ての新築マンションであり、1Kタイプで構成されます。周辺は落ち着いた良好な住宅街である一方で、商業集積地である錦糸町エリアが徒歩圏内であり、生活利便性が良好です。都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れた3路線を利用可能です。

(注1) 各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等」をご参照ください。

未竣工物件については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図又は施工途中写真を掲載しており、完成後の建物とは異なる可能性があります。

(注2) 本募集後取得予定資産は、本書の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本募集後取得予定資産の取得を上記の時期に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され又は中止されることにより、予定

(仮称)南大井プロジェクト

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



京急本線「大森海岸」駅から徒歩9分、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩10分の場所に位置する鉄筋コンクリート造15階建ての新築マンションであり、1K・1LDKタイプで構成されます。比較的住宅が多いエリアに位置する一方で、大森エリアには飲食店や大型スーパー等、商業施設が多く所在しており、生活利便性が良好です。都心部や羽田空港へのアクセスも良好です。

(仮称)永代プロジェクト

所在地	東京都江東区
取得予定日	2021年8月3日
取得予定価格	780百万円
鑑定評価額	833百万円
建築時期	2021年7月竣工予定
賃貸可能戸数	20戸
稼働率	—
鑑定NOI利回り	4.1%



東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩3分の場所に位置する鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造11階建ての新築マンションであり、1DK・1LDKタイプで構成されます。周辺地域には物販・飲食店等が多く、生活利便性が高い立地で、丸の内・大手町エリアや日本橋エリアなど都心へのアクセスに優れています。

(仮称)中馬込プロジェクト

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



都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩5分の場所に位置する鉄筋コンクリート造7階建ての新築マンションであり、1R・1LDKタイプで構成されます。周辺は、落ち着いた高台の住宅地であり、物販店舗、図書館や医療機関などの生活利便施設があります。また、五反田や浜松町・新橋・日本橋など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れています。

どおりに取得できない可能性があります。

2.ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上

本年4月合併に伴う資産入替え、更なる資産取得によるポートフォリオの安定性及び質の更なる向上

■ 本年4月合併に伴う資産入替えの概要

譲渡資産(賃貸住宅)	
資産規模	134億円
平均築年数	23.4年
物件数(東京都23区外)	27物件
取得資産(ヘルスケア施設)	
資産規模	626億円
平均築年数	7.2年
物件数(東京都23区5物件)	28物件

資産規模 一大規模化	
賃貸住宅 平均取得価格 11.8億円 → 12.9億円	ヘルスケア施設 平均取得価格 8.5億円 → 17.3億円
築年数 一築年数の改善	
賃貸住宅 平均築年数 15.6年 → 15.1年	ヘルスケア施設 平均築年数 12.0年 → 8.6年
エリア比率 一投資地域の厳選	
賃貸住宅 3大都市圏比率 83.3% → 84.4%	ヘルスケア施設 3大都市圏比率 61.8% → 88.4%

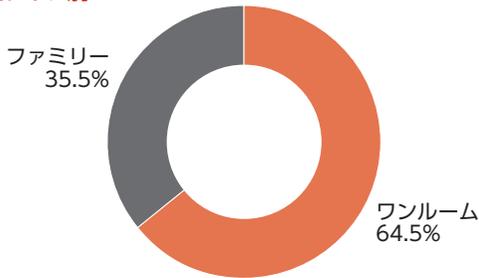
■ 本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオの変化

	本年4月合併等 実施後	直近の 取得済資産	本募集による 取得予定資産	本募集による 取得予定資産 取得後	本募集後 取得予定資産
資産規模	3,027億円	15億円	155億円	3,198億円	63億円
物件数	217物件	2物件	5物件	224物件	6物件
平均NOI利回り	5.2%	4.2%	4.7%	5.2%	4.1%
償却後平均NOI利回り	3.7%	3.2%	3.4%	3.7%	3.2%
平均築年数	13.9年	0.8年	5.0年	13.4年	新築
賃貸住宅3大都市圏比率 (東京都23区比率)	84.5% (43.9%)	100% (100%)	100% (←)	85.1% (42.9%)	100% (100%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	71%:29%	100%:0%	44%:56%	70%:30%	100%:0%

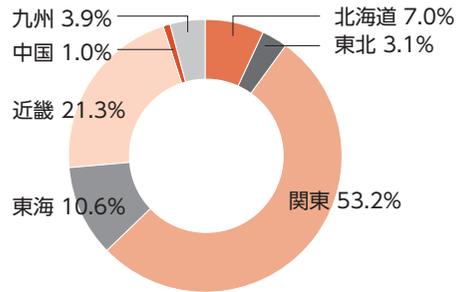
(注)各用語の意味及び各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 インベスメントハイライト(2) ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上(ア) 本年4月合併に伴う資産

賃貸住宅 (本募集による取得予定資産取得後)

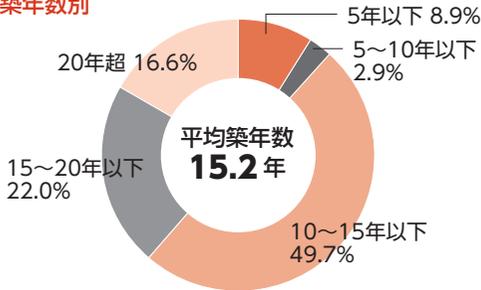
■タイプ別



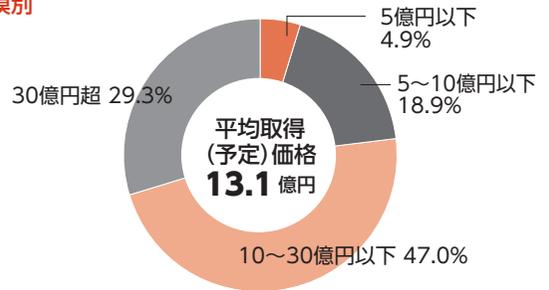
■地域別



■築年数別

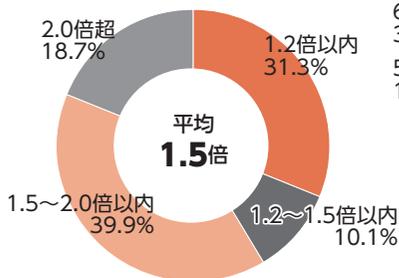


■規模別

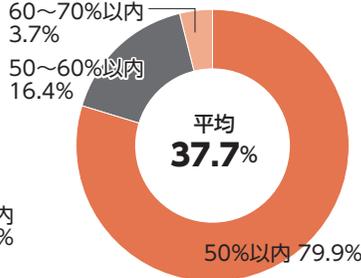


ヘルスケア施設 (本募集による取得予定資産取得後)

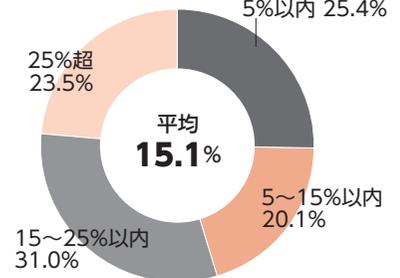
■賃料負担力



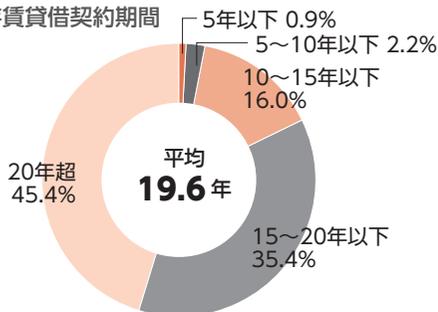
■介護報酬割合



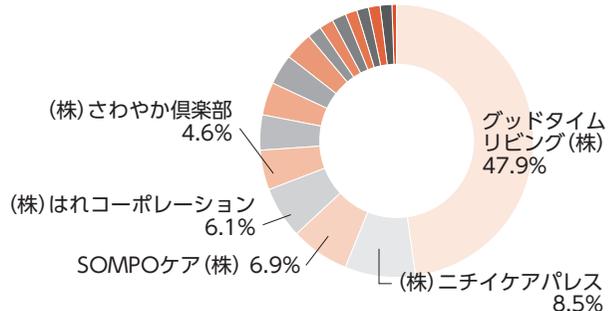
■入居一時金償却収入割合



■残存賃貸借契約期間



■オペレーターの分散状況



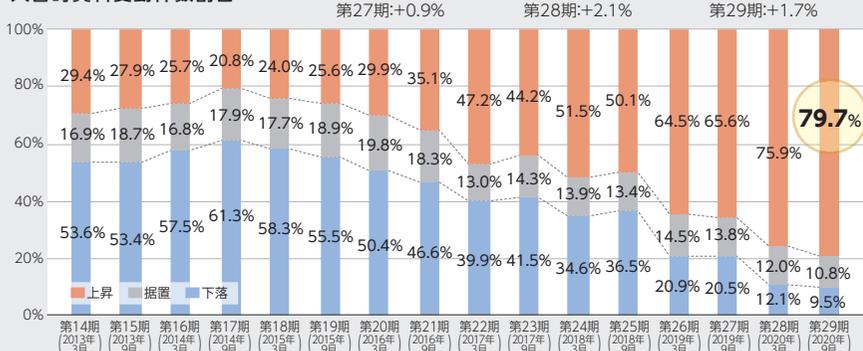
入替え、更なる資産取得によるポートフォリオの安定性及び質の更なる向上をご参照ください。

賃貸住宅の運用状況と安定運用のための施策

入替時賃料は増額継続、稼働率も安定的に推移

■ 入替時の賃料動向

入替時賃料変動件数割合



入替時賃料増減率



第29期実績

入替時に占める賃料増額割合

+79.7%

上昇: 846戸数

据置: 115戸数

下落: 101戸数

入替時賃料の増減率

+1.7%

入替時賃料の月額増減額(第29期累計)

+1,825千円

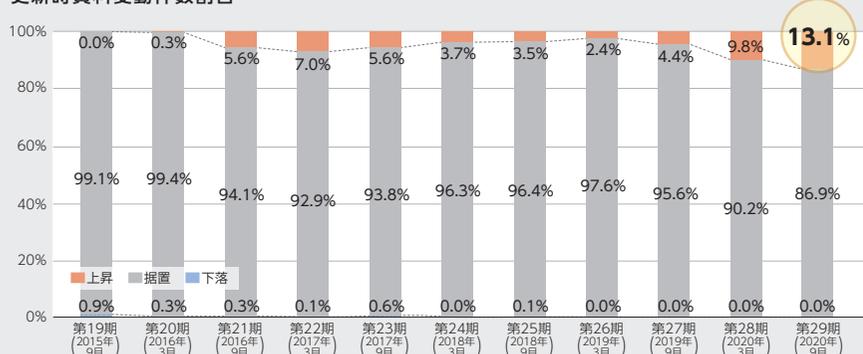
上昇: +2,597千円

据置: -

下落: ▲772千円

■ 更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率



第29期実績

更新時に占める賃料増額割合

+13.1%

上昇: 281戸数

据置: 1,867戸数

下落: -

更新時賃料の増減率

+0.4%

更新時賃料の月額増減額(第29期累計)

+859千円

上昇: +859千円

据置: -

下落: -

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(2) ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上(イ) 賃貸住宅

稼働率推移(賃貸住宅)



入替時の効率化を実現する独自管理システム

『日次稼働率予測システム』を活用した、リアルタイムでのプロセス管理

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

日次稼働率予測システム

本資産運用会社が独自・自社開発した、月次ベースで毎月末日の稼働率を予測するシステム

ダウンタイム60日

退去から60日以内に次の契約の成約を目指す

3週間ルール

退去から3週間以内の「再商品化工事※」完成を目指す
※退去後の原状回復工事

高額工事承認委員会

100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額を継続的に精査

再商品化工事標準仕様

退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定

長期空室対策

空室期間が60日以上空室について、その要因を把握し機会損失を極小化

3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



長期空室(60日超)戸数の推移



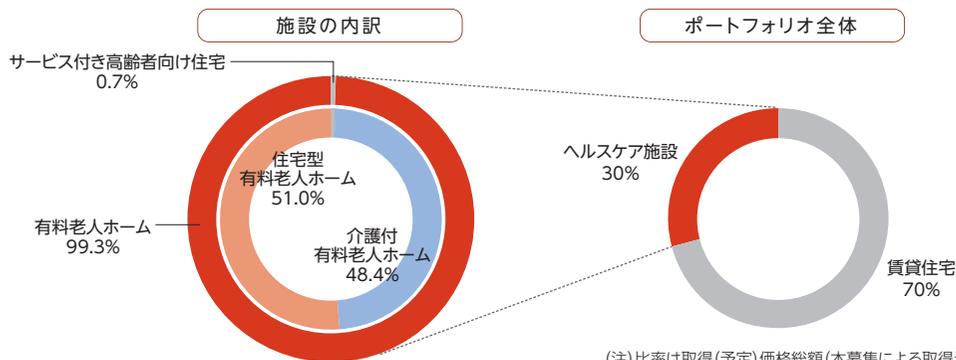
の運用状況と安定運用のための施策」をご参照ください。

ヘルスケア施設の運用状況と安定運用のための施策

■ 保有ヘルスケア施設の入居率/居室稼働率(2020年9月末時点)及び平均残存賃貸借契約期間(本募集による取得予定資産取得後)

ヘルスケア施設ポートフォリオ全体

平均定員ベース入居率84.7%/ 平均居室数ベース入居率89.7%/ 平均残存賃貸借契約期間19.6年



(注)比率は取得(予定)価格総額(本募集による取得予定資産取得後)に対する施設の類型毎の取得(予定)価格合計の比率

■ 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

オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市区町村等からの収入の増減にかかわらず、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。



(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(2)ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上(ウ)ヘルスケア施設の運用状況と安定運用のための施策」をご参照ください。

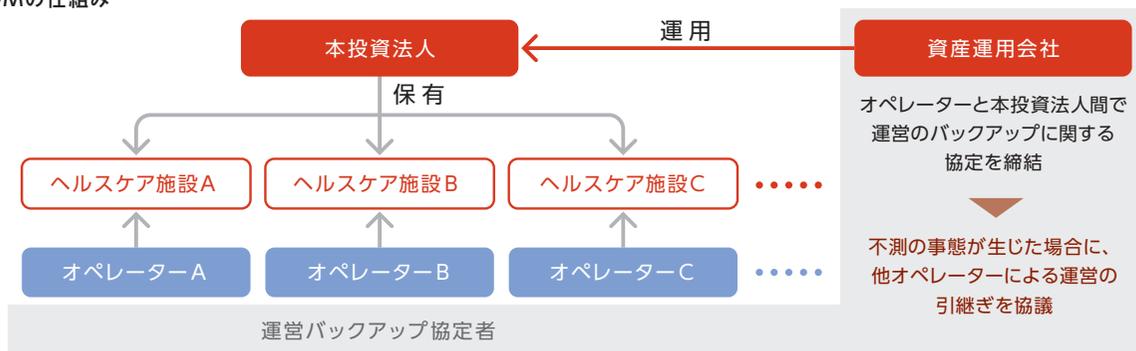
■ 高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約による安定運用(本募集による取得予定資産取得後)

オペレーター	所在地	資本金(百万円)	設立年月	属性
ニチイ学館	東京都千代田区	11,933	1973年8月	
SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
シダール	福岡県北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
ALSOK介護	埼玉県さいたま市	390	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
さわやか倶楽部	福岡県北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
はれコーポレーション	岡山県岡山市	100	2002年8月	
ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	
あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社リビングプラットフォームの子会社
スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	
日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	
グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	東証一部上場会社大和証券グループ本社の子会社
HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	
川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	本募集による取得予定資産の新規オペレーター
メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	

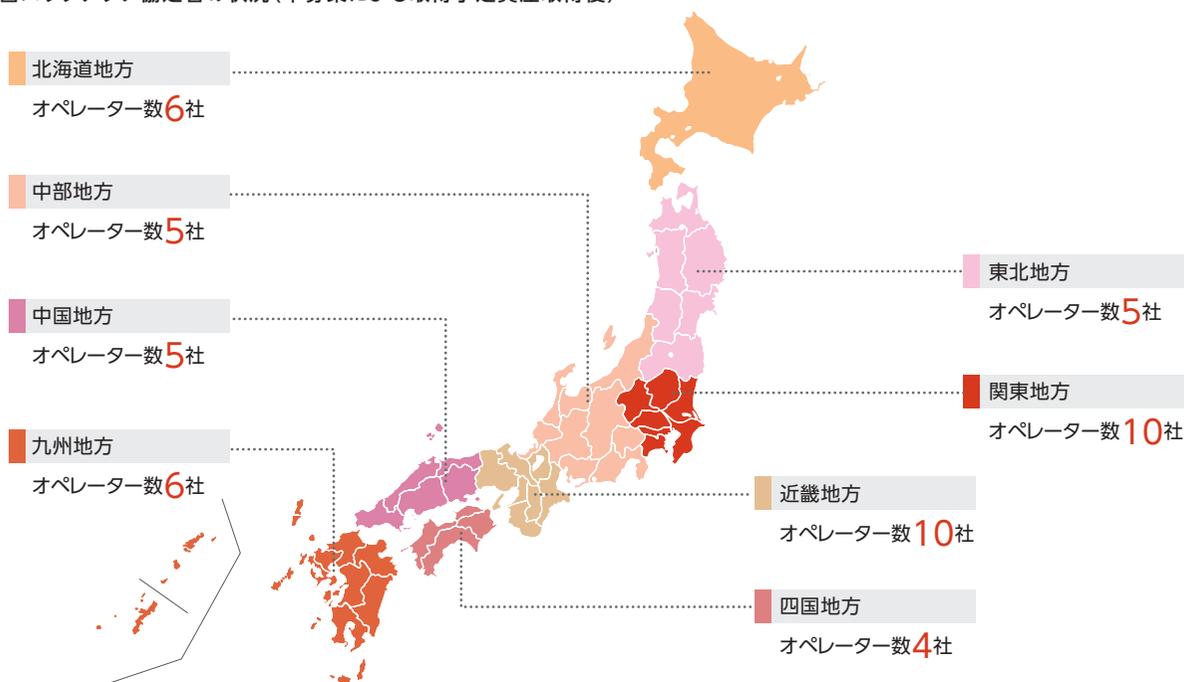
■ Backup Operator Membership (BOM) の概要と協定状況

本投資法人は、ヘルスケア施設に係る取得済資産及び取得予定資産のオペレーター17社のうち14社との間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定(運営のバックアップに関する協定)をそれぞれ締結しています。なお、運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)は、以下に記載のとおり、日本の幅広い地域に所在しており、本投資法人は、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。本募集による取得予定資産取得に伴う新規参加のオペレーターも運営のバックアップに関する協定に加わることで、協定の締結状況は更に充実するものと考えています。

BOMの仕組み



運営バックアップ協定者の状況(本募集による取得予定資産取得後)

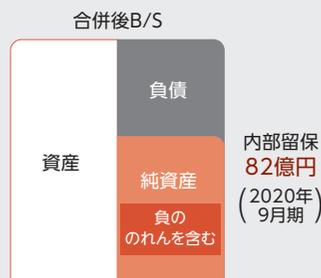


(注)各地方においてヘルスケア施設を運営している運営バックアップ協定者(オペレーター)の数を記載しており、当該オペレーター数は、各社ホームページ(2020年9月30日時点)に基づいています。

3.リスク耐性を意識した安定的な財務運営

内部留保の拡充と戦略的活用

■ 内部留保を活用した分配金の分配方針



負のれん等による内部留保充当及び機動的な活用により、安定的な分配の維持を図る方針

負のれんの処理

本年4月合併により第29期(2020年9月期)に発生した負のれん約11億円は、第29期の分配金には充当せず、全額、一時差異等調整積立金(RTA)として純資産に計上しており、翌期以降、均等額以上を取崩し分配金に充当予定です。

分配金安定化のための戦略

本投資法人では、上記の約11億円の負のれんを含め、約82億円の潤沢な内部留保を保有(2020年9月期末時点)。本募集に伴う取得予定資産の取得が期中となることによる1口当たり分配金への一時的な影響等を回避するために内部留保の一部を活用する計画であり、今後も機動的な活用により、安定的な分配の維持を図る方針です。

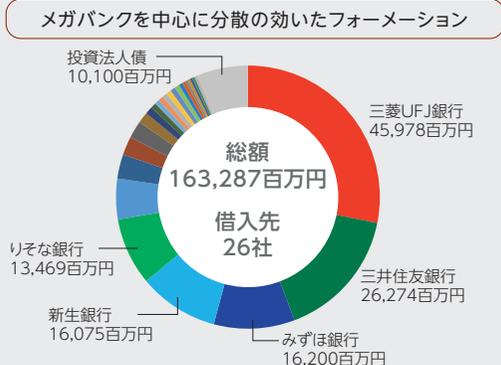
(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(3)リスク耐性を意識した安定的な財務運営(ア)内部留保の拡充と戦略的活用」をご参照ください。

引き続き強固な財務基盤を維持

■ 主要財務指標(本募集等後)



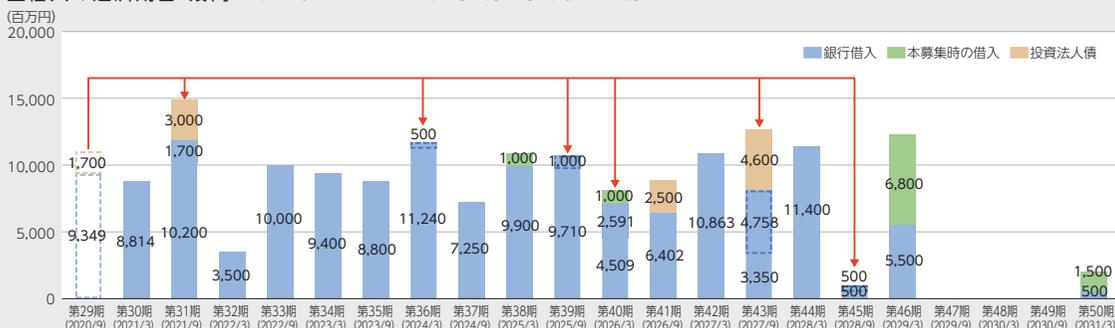
■ 有利子負債の借入先の分散状況(本募集等後)



■ 有利子負債の返済期限の分散状況(本募集等後)

返済期限の分散が進展

全借入の返済期日・残高 第29期においては2020年4月、5月、7月に借換えを実行



(注)各用語の意味及び各数値の算出方法を含む詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 インベストメントハイライト(3)リスク耐性を意識した安定的な財務運営(イ)引き続き強固な財務基盤を維持」をご参照ください。

ESGの取組み 環境・社会・企業統治

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

環境（Environment）

GRESBリアルエステイト評価

2年連続で最高評価の「Green Star」を取得。2019年「GRESBレーティング」においては、「3Star」の評価を取得。



DBJ Green Building 認証

知事公館前タワーレジデンス

「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」
（札幌市・141戸・2006年竣工
4,530百万円で取得）



セリテ本町グランデ

「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」
（大阪市・268戸・2015年竣工
4,286百万円で取得）



社会（Social）

ヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

社会的課題

- 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズの高まり
- ヘルスケア施設及びオペレーターの質の更なる向上
- オペレーターによる資金調達手段の多様化や財務リスク低減ニーズ

本投資法人のノウハウ

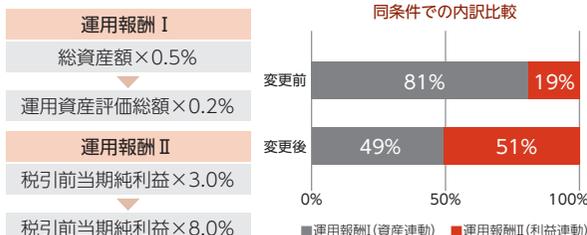
- 本資産運用会社が日本ヘルスケア投資法人の運営で培ってきた厳選投資・運営サポート力
- 最大オペレーター（取得（予定）価格ベース）かつセムポート出資者であるグッドタイムリビング株式会社を中核としたオペレーターの強固な連携

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

企業統治（Governance）

運用報酬の見直し

運用成果をより重視する報酬体系に変更
（2020年9月期より適用）



資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

スポンサーグループによるセムポート出資

本年4月合併にあたって第三者割当増資を実施し、スポンサーグループが262,891口を出資

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

(注) 2020年9月末の投資主名簿に基づく

セムポート出資比率を高めることで利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性を高める本募集においてもスポンサーグループには一定数の引受けを依頼

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 ESGの取組み(1)環境・社会・企業統治(ウ)企業統治(Governance)」をご参照ください。

ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

事業活動を通じて幅広い社会課題解決に貢献

SDGs × ライフ

グッドタイムリビング

質の高い介護サービスの提供

日本の75歳以上の後期高齢者人口は2020年代前半に2,000万人を突破することが見込まれており、良質な介護施設・サービスの提供は喫緊の課題です。そのなかでグッドタイムリビングでは、ゲスト(ご入居者)お一人おひとりに合わせたオーダーメイドの介護を提供しています。

当社はお客様やそのご家族に信頼できる高齢者向け住宅をご紹介します。安心で充実したセカンドライフを、より広範囲にわたってサポートしていきます。



グッドタイムリビングセンター南 エントランスホール

SDGs × テクノロジー

次世代金融サービスの創出 (Fintech)

ブロックチェーンをはじめとする最先端のテクノロジーが普及してきています。

その中で、Fintechではデジタルネイティブ世代に向けた次世代金融サービスの創出に取り組んでいます。



SDGs × 地方

事業承継に解決策 (大和 ACA 事業承継ファンド)

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

SDGs × ライフ

ヘルスケア領域を積極支援 (大和 ACA ヘルスケア)

医療・介護事業に特化した投融資ノウハウを持つ大和 ACA ヘルスケアを通じて、国内外で病院・介護事業資金の提供や医療法人の承継・経営支援を行なうことで、同分野における社会課題解決を目指しています。

(出典:大和証券グループ本社「SDGsブックレット2020」)

新型コロナウイルス感染症におけるグループ取組み事例

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

新型コロナウイルス感染症に関する医療従事者等への支援

- 資産運用受託先の大和証券ホテル・プライベート投資法人において、投資先ホテルのオペレーター(運営会社)である株式会社JHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円を寄付
- 資産運用を受託する全ての投資法人のリリースにおいて、本件にご賛同いただける方への追加支援の呼びかけを実施

大和証券グループ本社

医療用マスクの寄付

- 新型コロナウイルスの感染拡大が続くなか、災害用に備蓄していた高機能マスク6万6千枚を、国や医療関連施設などに寄付

「大和証券グループ未来応援ボンド」を発行

- 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、調達資金の一部を経済的に困窮した子供達への支援金として活用する社債を発行(愛称:大和証券グループ未来応援ボンド)
- 2020年6月2日発行、社債総額750億円。発行総額の0.15%である1億1,250万円を寄付金とし、そのうち1,000万円を新型コロナウイルス感染症による影響を受けた子どもたちへの支援を行う団体への緊急支援のために、公益財団法人パブリックリソース財団によって設立された「子ども支援団体等緊急支援基金」への寄付金に充当。また、残額を2023年3月末までに、中長期的な支援として、経済的に困難な状況下の子どもたちを支える団体が今般のような緊急事態時においても活動を継続できるよう、その基盤づくり(組織のデジタルライゼーションや事業のオンライン化を含む)を目的として、公益財団法人パブリックリソース財団と大和証券グループ本社が協働して設立する「大和証券グループ未来応援ボンド 子ども支援団体サステナブル基金」への寄付金に充当する予定

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 ESGの取組み(2)持続可能な開発目標(SDGs)」をご参照ください。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年11月19日
【発行者名】	大和証券リビング投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 正田 郁夫
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
【電話番号】	03-6757-9680
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	大和証券リビング投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 6,955,200,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 359,640,000円 (注1) 発行価額の総額は、2020年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2020年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
第2 新投資口予約権証券	7
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第4 短期投資法人債	7
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	8
第二部 参照情報	10
第1 参照書類	10
第2 参照書類の補完情報	11
1 事業の状況等	11
2 インベストメントハイライト	15
3 ESGの取組み	35
4 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移	39
5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等	40
6 投資リスク	148
第3 参照書類を縦覧に供している場所	173
第三部 特別情報	174
第1 内国投資証券事務の概要	174
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	175
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	176
第29期計算期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の業績の概要	181

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Daiwa Securities Living Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及びオーバーアロットメントによる売出し（後記「(3)発行数」に定義します。）の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注1) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(注2) 本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社を、以下「本資産運用会社」といいます。

(3)【発行数】

72,000口

(注) 後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、一般募集における需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社大和証券グループ本社から3,600口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

6,955,200,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2020年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に

併い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年12月1日(火)から2020年12月2日(水)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2020年11月27日(金)から、最長で2020年11月30日(月)まで、最長で2020年12月3日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2020年11月30日(月)から2020年12月3日(木)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合、
申込期間は上記申込期間のとおり
- ② 発行価格等決定日が2020年12月1日(火)の場合、
申込期間は「2020年12月2日(水)から2020年12月3日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が2020年12月2日(水)の場合、
申込期間は「2020年12月3日(木)から2020年12月4日(金)まで」
- ④ 発行価格等決定日が2020年12月3日(木)の場合、
申込期間は「2020年12月4日(金)から2020年12月7日(月)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

2020年12月4日(金)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2020年11月27日(金)から、最長で2020年11月30日(月)まで、最長で2020年12月3日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2020年11月30日(月)から2020年12月3日(木)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合、払込期日は上記払込期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が2020年12月1日(火)の場合、払込期日は「2020年12月7日(月)」
- ③ 発行価格等決定日が2020年12月2日(水)の場合、払込期日は「2020年12月8日(火)」
- ④ 発行価格等決定日が2020年12月3日(木)の場合、払込期日は「2020年12月9日(水)」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 新橋支店
東京都港区新橋二丁目12番11号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2020年11月30日（月）から2020年12月3日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される予定の発行価額（引受価額）にて、本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計		72,000口

(注1) 本投資法人及び本資産運用会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に引受人の買取引受けによる一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（6,955,200,000円）は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を「新規取得資産」と総称します。）のうち、2020年11月19日付で売買契約を締結した5物件（以下文脈により「本募集による取得予定資産」又は「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（347,760,000円）については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注) 上記の各手取金は、2020年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ③ 申込証拠金には、利息をつけません。
- ④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
従いまして、
 - (イ) 発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合、
受渡期日は「2020年12月7日(月)」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2020年12月1日(火)の場合、
受渡期日は「2020年12月8日(火)」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2020年12月2日(水)の場合、
受渡期日は「2020年12月9日(水)」
 - (ニ) 発行価格等決定日が2020年12月3日(木)の場合、
受渡期日は「2020年12月10日(木)」となりますので、ご注意ください。
- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である株式会社大和証券グループ本社(以下「大和証券グループ本社」といいます。)及び本投資法人の投資主・保有物件のオペレーターであり、かつ大和証券グループ本社の子会社であるグッドタイムリビング株式会社(以下「グッドタイムリビング」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ11,891口及び372口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

3,600口

(注1) 上記売出数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案し、大和証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

359,640,000円

(注) 売出価額の総額は、2020年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2020年12月1日（火）から2020年12月2日（水）まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【受渡期日】

2020年12月7日（月）

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

前記「1 募集内国投資証券 (14) 振替機関に関する事項」と同じです。

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には、利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が大和証券株式会社の投資主である大和証券グループ本社から3,600口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2020年11月19日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口3,600口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2020年12月25日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年12月22日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による大和証券グループ本社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2020年11月30日（月）の場合、「2020年12月3日（木）から2020年12月22日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2020年12月1日（火）の場合、「2020年12月4日（金）から2020年12月22日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2020年12月2日（水）の場合、「2020年12月5日（土）から2020年12月22日（火）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2020年12月3日（木）の場合、「2020年12月8日（火）から2020年12月22日（火）までの間」となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、大和証券グループ本社は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意していただくよう要請する予定です。
大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。
- (2) 一般募集に関連して、グッドタイムリビングは、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意していただくよう要請する予定です。
大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。
- (3) 一般募集に関連して、本資産運用会社は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。
- (4) 一般募集に関連して、本投資法人は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、大和証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第28期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

2020年6月19日 関東財務局長に提出

(日本ヘルスケア投資法人)

本投資法人は、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人(以下「NH I」といいます。)を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。このため、NH Iの概況及び事業の概況等につきましては、以下に掲げるNH Iの有価証券報告書(2020年11月13日付訂正報告書により訂正済み)をご参照下さい。

計算期間 第11期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

2020年1月21日 関東財務局長に提出 (EDINETコード: E14380・ファンドコード: G10599)

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2020年11月19日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、臨時報告書を2020年9月18日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の2020年6月19日付の有価証券報告書の訂正報告書)を2020年11月13日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2020年6月19日付の有価証券報告書（その後の訂正を含み、以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。なお、本投資法人は、2019年11月19日付でNHIと合併契約を締結し、2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本年4月合併」といいます。）を行っています。本年4月合併によりNHIから承継した資産等に関する情報については、NHIが2020年1月21日付で関東財務局長に提出した有価証券報告書（2020年11月13日付訂正報告書より訂正済み）も併せてご参照下さい。

以下の文中における記載のうち、第29期（2020年9月期）に係る数値については、本書の日付現在において金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

1 事業の状況等

本投資法人は、投信法に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型REIT」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併（以下「旧PRI合併」といいます。）し、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えています。当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。

また、本投資法人は、2019年11月19日付でNHIと合併契約を締結し、2020年4月1日付で本年4月合併の効力が生じています。同日付で、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、「ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するREIT」として運用しています。

本投資法人は、本投資法人の規約第9条に定める基本方針に従い、主として、規約第11条第2項及び第3項に定める不動産等及び不動産対象証券の特定資産のうち、その主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」といいます。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム（注1）及びサービス付き高齢者向け住宅（注2）とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。）並びに医療施設等をいいます。）である不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券に対して投資を行います。

本資産運用会社は、以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。

- ① 合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件
- ② アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に賃貸事業収支を改善できる蓋然性が高い物件）
- ③ 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとします。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断します。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる三大都市圏（注3）を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（1）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（2）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じです。）等の地域要因、（3）建物の仕様や賃借人であるヘルスケア施設の運営事業者（オペレーター）、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います。

このように、本投資法人は、今後人口、世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在する賃貸住宅とヘルスケア施設を対象に全国分散投資を実施する方針です。本投資法人は、住居、ヘルスケア施設等の特性に基づいて、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な分配金の確保と、ポートフォリオの持続的な成長を図ります。

（注1）「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。以下同じです。

（注2）「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

（注3）「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。

2020年4月1日、日本賃貸住宅投資法人と
日本ヘルスケア投資法人が合併し、
「大和証券リビング投資法人」が誕生しました



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



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

「すべての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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

今後人口、世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在する賃貸住宅と
ヘルスケア施設を対象に全国分散投資を実施

スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の
基盤とするための取組みとしてスポンサーグループからのセიმボート出資を実施

運用の成果をより重視する資産運用報酬体系とすることを目的として
資産運用報酬の利益連動性を強化

(1) 本投資法人の運用の特色

① 実績に裏付けられた高い運用力

本投資法人は、下記の運用戦略の実践を通じた、実績に裏付けられた高い運用力に、その特色を有するものと考えています。

(ア) 賃貸住宅の運用戦略

本資産運用会社は、賃貸住宅において「日次稼働率予測システム」の活用や「物件別経営方針」に基づき、ダウンタイム（前テナントの契約終了から新テナントの契約が開始するまでの期間をいいます。以下同じです。）と賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における好調な賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通じた、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、LED照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めます。

(イ) ヘルスケア施設の運用戦略

本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象としています。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。

また、本投資法人は、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えており、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素と捉えています。

また、本投資法人は、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。当該協定の詳細については、後記「2 インベストメントハイライト（2）ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上（ウ）ヘルスケア施設の運用状況と安定運用のための施策 <Backup Operator Membership (BOM) の概要と協定状況>」をご参照下さい。

本投資法人は、これらの施策を通じ、ヘルスケア施設のポートフォリオに係るオペレーション機能全般を強化しています。

② 資産運用の特徴

本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等の資産運用業務を受託しており、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さないいわゆる独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面から幅広く情報提供を受けることができます。入手した豊富な物件情報を厳選し、機動的に新規物件の取得に取り組みまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジファンド等を活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

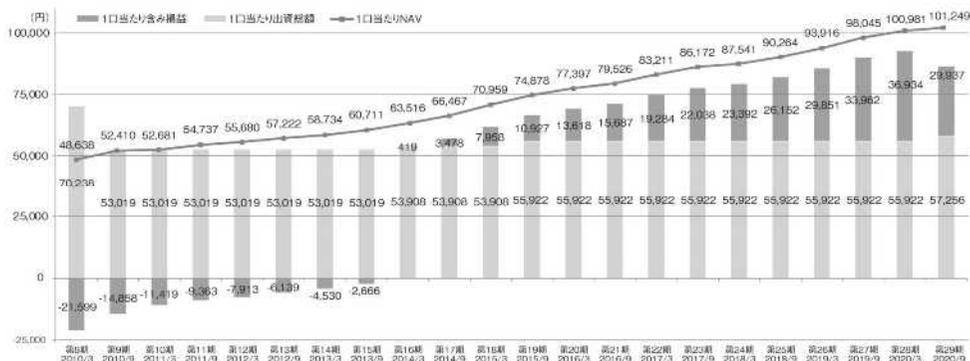
また、本資産運用会社は、2001年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、2008年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働に関する助言を受けています。

③ 安定した資金調達力

本投資法人は、株式会社三菱UFJ銀行（以下「三菱UFJ銀行」ということがあります。）を「メインバンク」として、国内大手金融機関及び地方有力金融機関23社からの借入れによる安定した資金調達を行ってきました。引き続きメインバンクである三菱UFJ銀行を中心に強固なバンクフォーメーションを維持します。また、有利子負債の借入期間の長期化、返済期日の分散化、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化、金融費用の更なる低減、固定金利比率（借入総額に占める固定金利での借入れの金額の割合をいいます。以下同じです。）の向上等を図ります。総資産LTV（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じです。）については、借入余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。

(2) 1口当たりNAV及び含み損益の推移

上記の本投資法人の運用の特色を踏まえた運用により、下記のとおり、旧PRI合併の直前期である第8期（2010年3月期）以降、1口当たりNAVは着実に向上しています。



- (注1) 「1口当たり含み損益」は、各期末時点の保有物件に係る各期末時点の鑑定評価額の合計額から各期末時点の簿価の合計額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。なお、含み損益については実現が保証されるものではありません。
- (注2) 「1口当たり出資総額」は、各期末時点の出資総額を各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。
- (注3) 「1口当たりNAV」は、各期末時点の純資産の貸借対照表計上額に各期末時点の含み損益を加え、各期の分配金総額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。

2 インベストメントハイライト

本投資法人は、実績に裏付けられた高い運用力を礎とし更なる成長（1口当たり分配金とNAVの向上）を目指します。本書による一般募集（以下「本募集」といいます。）において、本投資法人が訴求するポイントは以下に記載のとおりです。これらにより、投資主価値の極大化を目指します。

(1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速

(ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施

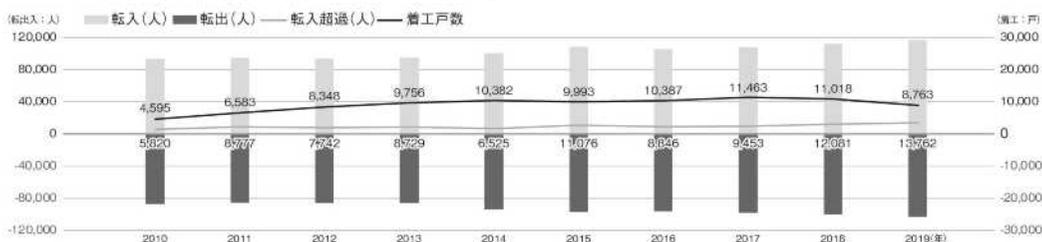
本投資法人は、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする本年4月合併を行いました。また、2020年4月1日付で27物件・取得価格合計13,459百万円の保有資産の譲渡を行うとともに、2020年4月2日付で28物件・取得価格合計62,660百万円のヘルスケア施設の取得を、2020年4月10日付でグランカーサ文京千石（取得価格1,480百万円）の取得を行い、本年4月合併に伴う資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上を目的とした資産の入替えを実施しました。本年4月合併及びそれに付随する当該一連の取引（以下「本年4月合併等」といいます。）実施前の本投資法人及びNH Iの資産規模（合算ベース）は、2020年3月31日時点で合計2,475億円（取得価格ベース）でしたが、本年4月合併等実施後の本投資法人の資産規模（本年4月合併等実施後の資産規模については、本投資法人の資産に関しては取得価格総額、本年4月合併に伴い承継したNH Iの資産に関しては本投資法人による受入価格総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模をいいます。以下同じです。）は、2020年4月10日時点で約3,027億円に達し、資産規模の拡大を実現しました。

さらに、スポンサー・サポートによるブリッジスキームを活用した外部成長戦略により、資産規模の拡大及びポートフォリオの安定性及び質の更なる向上につながる本募集による取得予定資産5物件（賃貸住宅2物件、ヘルスケア施設3物件）、15,500百万円（取得予定価格合計）を取得し、継続的な資産規模拡大による成長の加速を実現するため、本年4月合併後、第2期目となるこのタイミングで本募集を実施し、取得予定資産5物件を取得することが、投資主価値の向上に資するものと判断しました。

(i) 本募集による取得予定資産

取得予定資産5物件のうち、賃貸住宅2物件については、転出入数の実績において2019年まで転入超過が続く大阪市、及び同様に転出入数の実績において2019年まで転入超過が続き、かつ、2012年以降2019年までの賃貸マンション着工戸数が比較的低水準で推移している藤沢市という、いずれも住宅地として安定的な賃貸需要が見込めるエリアに所在する築浅の2物件を取得することにより、ポートフォリオの質の向上を図っています。

<大阪市の転出入数及び賃貸マンション着工戸数>



(出所) 転入人口：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）より作成

賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査」（国土交通省）より作成（貸家・鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造共同住宅着工戸数の各年データにより試算）

＜藤沢市の転出入数及び賃貸マンション着工戸数＞



(出所) 転入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査」(国土交通省)より作成(貸家・鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)(統計データが得られた2012年以降のデータのみ記載)

また、取得予定資産5物件のうち、ヘルスケア施設3物件については、スポンサーグループに属するオペレーターであるグッドタイムリビングが運営する1物件のほか、本投資法人の保有物件では新規のオペレーターとなる、1990年の設立以降100施設以上の運営実績を有する株式会社川島コーポレーションが運営する築浅の2物件を取得します。これにより、ヘルスケア施設のポートフォリオの平均残存賃貸借契約期間(注)は19.6年となり、ポートフォリオの収益安定性の向上に資するものと本投資法人は考えています。

さらに、ヘルスケア施設を取り巻く環境として、年齢別国内人口動態統計において高齢化率(65歳以上人口割合)の上昇が今後も継続するとの推計値が発表されており、ヘルスケア施設は社会インフラとして更なる供給促進が求められるものと本投資法人は考えています。このような環境を背景に、2013年から2018年にかけての実績としても、有料老人ホームの施設数はサービス付き高齢者向け住宅であるものもそれ以外のものも着実な増加傾向にあり、今後も物件取得機会の継続的な創出が期待されるものと、本投資法人は考えています。

(注)「平均残存賃貸借契約期間」とは、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設である保有資産及び取得予定資産の残存賃貸借契約期間(2020年12月10日時点から、当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。)を取得(予定)価格で加重平均して算出した値をいいます。以下同じです。

～更なる供給促進が求められる社会インフラとしてのヘルスケア施設～
 ＜年齢別国内人口動態＞



(出所) 内閣府「令和元年版高齢社会白書」

＜有料老人ホームの推移(サービス付き高齢者向け住宅以外)＞



(出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」

<有料老人ホームの推移（サービス付き高齢者向け住宅であるもの）>



～運営実績及び信用力において高い信頼性を有する取得予定資産のオペレーター～

グッドタイムリビング
大和証券グループ


Sunny Life

会社名 グッドタイムリビング(株)
資本金 50百万円
設立 2005年
運営施設数 31
属性等 大和証券グループ本社の子会社

会社名 (株)川島コーポレーション
資本金 50百万円
設立 1990年
運営施設数 131

(注) 2020年10月1日時点

<本募集による取得予定資産の概要>

	賃貸住宅	ヘルスケア施設	取得予定資産全体
物件数	2物件	3物件	5物件
取得予定価格	6,820百万円	8,680百万円	15,500百万円
鑑定評価額	7,170百万円	9,160百万円	16,330百万円
平均築年数	1.2年	8.1年	5.0年
平均鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%

(注1) 「取得予定価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格合計）を記載しています。

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

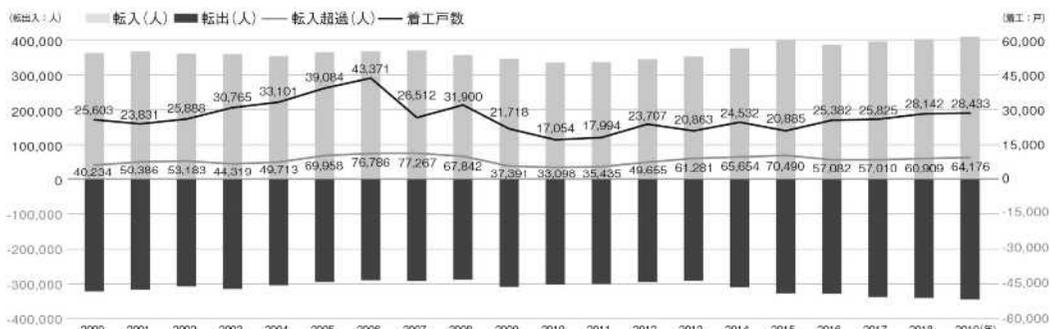
(注3) 「平均築年数」は、本募集による取得予定資産の取得予定日である2020年12月10日を基準日として、取得予定価格に基づき加重平均した数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

(ii) 直近の取得済資産及び本募集後取得予定資産

本投資法人は、本募集に先立ち、東京都23区に所在する賃貸住宅として、第28期末以降、2020年9月30日付でグランカーサ日本橋浜町（旧名称：レオーネ日本橋浜町）を、2020年10月22日付でソリッド馬込（以下、総称して「直近の取得済資産」といいます。）を、2物件合計1,532百万円（取得価格合計）で取得しています。東京都23区は、転出入数の実績において転入超過トレンドが継続している一方、賃貸マンション着工戸数は依然比較的低水準で推移しており、賃貸住宅市場は良好な需給環境を維持しています。さらに、2005年以降の東京都23区の住宅及びオフィスの賃料指数について、住宅賃料はオフィス賃料と比較して相対的に安定して推移しており、近年は上昇傾向を継続しています。本投資法人は、現状のコロナ禍の環境下においても上記傾向に大きな変化はなく、東京都23区に所在する物件の取得は本投資法人のポートフォリオの収益力向上に資するものと考えています。

<東京都23区の転出入人数及び賃貸マンション着工戸数>



(出所) 転出入人口：「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）より作成

賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査」（国土交通省）より作成（貸家・鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造共同住宅着工戸数の各年データにより試算）

<東京都23区の住宅及びオフィス賃料指数の推移>



(出所) 「ARES Japan Property Index」(ARES)より作成

(注) 上記のうち住宅は、ARES Japan Property Indexにおける月次平均賃料のうち「住宅(東京23区)」を、オフィスは「オフィス(東京23区)」を集計対象としています。ARES Japan Property Indexは、国内不動産に投資を行うコア・ファンドが保有する投資用不動産の運用実績を対象とした不動産投資インデックスです。住宅及びオフィス賃料指数は、2005年12月を100として指数化したものです。

また、本投資法人は2020年10月21日付で東京都23区に所在する開発中の賃貸住宅として、(仮称)ルジエンテ上野池之端、(仮称)入谷プロジェクト、(仮称)毛利一丁目プロジェクト、(仮称)南大井プロジェクト、(仮称)永代プロジェクト及び(仮称)中馬込プロジェクト(以下、総称して「本募集後取得予定資産」といいます。)、6物件合計6,385百万円(取得予定価格合計)の売買契約を締結しており、各物件の竣工後となる2021年3月から同年9月までにかけて取得することを予定しています(注)。なお、本募集後取得予定資産の売買契約は、フォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)に該当しますが、本投資法人は、フォワード・コミットメントに該当する物件を取得するに際しては、本資産運用会社における投資基準を遵守した適切なリスクマネジメントを行った上で取得を決定することとしています。また、本募集後取得予定資産の取得資金としては自己資金又は借入金を想定していますが、大和証券グループ本社と本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約の変更(詳細については、後記「(ウ)スポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模拡大」をご参照下さい。)により、本投資法人による資金調達手段の多様化を図り、取得の蓋然性を高めています。

本投資法人は、良好なマーケット環境下の東京都23区に所在する新築又は築浅の良質な賃貸住宅を2020年9月及び10月に2物件取得し、さらに本募集後には上記6物件の新築物件の取得を予定しています。かかる直近の取得済資産2物件及び本募集後取得予定資産6物件は、全て東京都23区に所在する新築又は築浅の賃貸住宅物件であり、立地及び築年数の観点から本投資法人のポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を図っています。

(注)本募集後取得予定資産は、本書の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本募集後取得予定資産の取得を上記の時期に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

<直近の取得済資産及び本募集後取得予定資産の概要>

	直近の取得済資産	本募集後取得予定資産
	賃貸住宅	賃貸住宅
物件数	2物件	6物件
取得(予定)価格	1,532百万円	6,385百万円
鑑定評価額	1,649百万円	6,683百万円
平均築年数	0.8年	新築
平均鑑定NOI利回り	4.2%	4.1%

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

(注2)「鑑定評価額」は、直近の取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、直近の取得済資産のうちソリッド馬込及び本募集後取得予定資産については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3)直近の取得済資産の「平均築年数」は、本募集による取得予定資産の取得予定日である2020年12月10日を基準日とした築年数を、各物件の取得価格で加重平均して算出しています。

(注4)「平均鑑定NOI利回り」は、直近の取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、直近の取得済資産のうちソリッド馬込及び本募集後取得予定資産については2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産のNOIの合計金額を、取得(予定)価格の合計金額で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

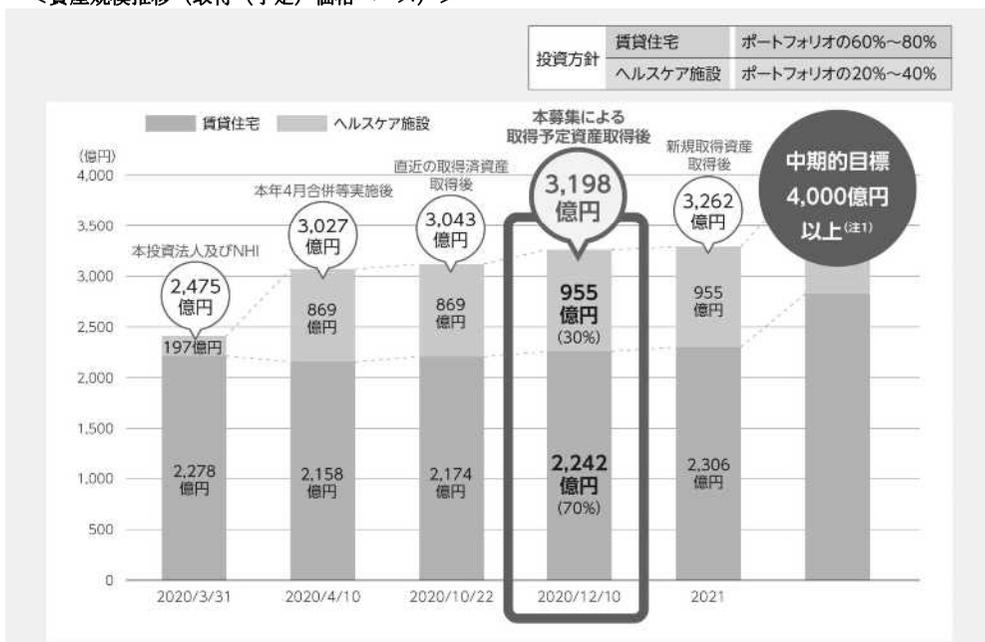
本募集による取得予定資産及び本募集後取得予定資産の取得により、本投資法人の資産規模は、230物件、3,262億円（取得（予定）価格ベース）となる見込みであり、後記の資産規模の中期的目標の達成に向けて外部成長の加速を図っています。

また、本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオは、居住用施設70%、ヘルスケア施設30%（いずれも取得（予定）価格ベース）となり、引き続き一定の分散が図られます。

本募集による取得予定資産の取得は、大和証券グループ本社が出資するブリッジファンド等の機能を活用することにより、厳選された良質な物件の機動的な取得の実現を企図するものですが、本投資法人は、引き続き、更なる資産規模の拡大を目指す方針であり、大和証券グループ本社と本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約（詳細については、後記「(ウ) スポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模拡大」をご参照下さい。）を前提とした本資産運用会社における検討状況を踏まえ、中期的目標として資産規模4,000億円以上を目指すことを公表しています（注1）。

なお、本募集による取得予定資産を含む新規取得資産の詳細については、後記「5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等」をご参照下さい。

<資産規模推移（取得（予定）価格ベース）>



(注1) 資産規模の中期的目標は、あくまで本書の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市場の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

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

(注3) 上記の「直近の取得済資産取得後」は、直近の取得済資産を全て取得した時点の状況を意味します。

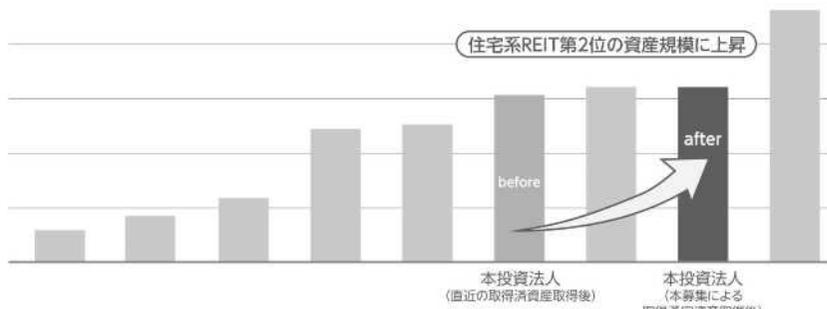
(注4) 上記の「本募集による取得予定資産取得後」は、本募集による取得予定資産取得後の状況を意味します。なお、本募集後取得予定資産は含みません。

(注5) 上記の「新規取得資産取得後」は、本募集後取得予定資産を全て取得した時点の状況を意味します。

(イ) 住宅系REITにおけるポジショニングの向上

本投資法人の資産規模は、本募集による取得予定資産取得前（直近の取得済資産取得後）の3,043億円（取得価格ベース）から、本募集による取得予定資産の取得後には3,198億円（取得（予定）価格ベース）に拡大し、下記のとおり、資産規模に着目した住宅系REIT（注1）におけるポジショニングが向上する見込みです（注2）。

<資産規模（取得（予定）価格ベース）>



(注1) 「住宅系REIT」とは、東証が公表している「東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報」の用途区分が2020年7月31日時点で「住宅」とされている投資法人をいいます。なお、用途区分は、「オフィス」、「住宅」及び「商業・物流等」の3種類となっており、本投資法人は「住宅」に分類されています。

(注2) 本投資法人が本募集による取得予定資産を取得する予定の2020年12月10日時点において保有する予定の物件の取得（予定）価格の合計と、2020年11月6日までの他の住宅系REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他の住宅系REITが2020年11月6日時点において取得を公表している物件を含む取得（予定）価格ベースの資産規模を比較しています。

(ウ) スポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模拡大

本資産運用会社は、本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。同契約に基づき、大和証券グループ本社は、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等への協力を行います。また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、2020年10月21日付にてスポンサー・サポート契約の変更覚書を締結しており、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力を行う旨の定めをスポンサー・サポート契約に追加いたしました。

本投資法人は、物件取得に際し、このようなスポンサー・サポートによる大和証券グループ本社が出資又は資金拠出するブリッジファンド等の協力によるブリッジスキームや新たな資金調達手段としての短期投資法人債を活用することで、物件を厳選しつつも投資機会を逃さない機動的な投資が可能となると考えています。特に本投資法人は、下記の点をブリッジファンド等や短期投資法人債の活用目的として捉えています。

- ・機動的な物件確保
本投資法人への物件組入を目的としたブリッジファンド等を活用することで、売主の売却希望タイミングに対して、柔軟に対応することが可能。また、市場の状況に合わせて組入の可否も柔軟に調整可能。
- ・稼働状況の確認
一定期間ブリッジファンド等で保有することにより、物件の稼働状況を確認した後に、本投資法人が物件取得可能。
- ・安定的な財務運営
本投資法人への組入時期を増資に合わせて調整し、借入のみによる物件取得に比べLTV上昇を抑えることで、安定的な財務運営が可能。
- ・短期投資法人債の引受け
本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際に、その引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力を得ることで、更に機動的な物件確保と安定的な財務運営が可能。

本投資法人は、総額110億円超のスポンサー・パイプライン（注）からの着実な取得を含むスポンサー・サポートを活用した持続的な資産規模の拡大を通じて、ポートフォリオの更なる強化を目指します。

（注）「スポンサー・パイプライン」は、スポンサー・サポートの一環として大和証券グループ本社が100%を出資する若しくは出資を予定するブリッジファンド又は同社の100%子会社が保有し、本投資法人が取得に係る優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、その総額は本投資法人が提出した購入意向表明書に記載の金額に基づいて記載しています。本書の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がスポンサー・パイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。

<スポンサー・パイプライン：総額110億円超>

賃貸住宅					
木川東4丁目PJ		日本橋東1丁目PJ			
所在地	大阪市淀川区	所在地	大阪市浪速区		
竣工(予定)	2021年3月	竣工(予定)	2021年1月		
ヘルスケア施設					
鎌倉山PJ		上大岡PJ	北小岩PJ		
所在地	神奈川県鎌倉市	所在地	神奈川県横浜市	所在地	東京都江戸川区
竣工	2020年7月	竣工	2020年8月	竣工	2020年8月

(2) ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上

(ア) 本年4月合併に伴う資産入替え、更なる資産取得によるポートフォリオの安定性及び質の更なる向上

前記「(1) 継続的な資産規模拡大による外部成長の加速 (ア) 本年4月合併後、スピード感を持って公募増資を実施」に記載のとおり、本投資法人は、2020年4月1日付で27物件・取得価格合計13,459百万円の保有資産(賃貸住宅)の譲渡を行うとともに、2020年4月2日付で28物件・取得価格合計62,660百万円のヘルスケア施設の取得を行い、本年4月合併に伴う資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上を目的とした資産の入替えを実施しました。

<本年4月合併に伴う資産入替えの概要>

譲渡資産(賃貸住宅)		資産規模 一大規模化一	
資産規模	134億円	賃貸住宅 平均取得価格 11.8億円 → 12.9億円	ヘルスケア施設 平均取得価格 8.5億円 → 17.3億円
平均築年数 ^(注1)	23.4年	築年数 一築年数の改善一	
物件数(東京都23区外)	27物件	賃貸住宅 平均築年数 ^(注1) 15.6年 → 15.1年	ヘルスケア施設 平均築年数 ^(注1) 12.0年 → 8.6年
取得資産(ヘルスケア施設)		エリア比率 一投資地域の厳選一	
資産規模	626億円	賃貸住宅 3大都市圏比率 ^(注2) 83.3% → 84.4%	ヘルスケア施設 3大都市圏比率 ^(注2) 61.8% → 88.4%
平均築年数 ^(注1)	7.2年		
物件数(東京都23区5物件)	28物件		

(注1) 「平均築年数」は、2020年4月1日を基準日とした築年数を、各物件の取得価格で加重平均して算出しています。なお、「取得資産(ヘルスケア施設)」は、いずれも2020年4月2日付で取得していますが、2020年4月1日に保有していたものと仮定して算出しています。

(注2) 「3大都市圏比率」は、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏における比率を、各物件の取得価格に基づいて算出しています。

また、本年4月合併実施後、2020年4月10日付でグランカーサ文京千石(取得価格1,480百万円)を取得したことにより本投資法人のポートフォリオは、資産規模(注1)3,027億円、物件数217物件、平均NOI利回り(注2)5.2%、償却後平均NOI利回り(注3)3.7%、平均築年数(注4)13.9年、賃貸住宅3大都市圏比率<東京都23区比率>(注5)84.5%<43.9%>、投資比率(賃貸住宅:ヘルスケア施設)(注6)71%:29%となりました。

本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオは、資産規模3,198億円、物件数224物件、平均NOI利回り(注7)5.2%、償却後平均NOI利回り(注7)3.7%、平均築年数13.4年、賃貸住宅3大都市圏比率<東京都23区比率>85.1%<42.9%>、投資比率(賃貸住宅:ヘルスケア施設)70%:30%となる予定であり、本投資法人は、ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を目指します。

<本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオの変化>

	本年4月合併等 実施後	直近の 取得済資産	本募集による 取得予定資産	本募集による 取得予定資産 取得後	本募集後 取得予定資産
資産規模	3,027億円	15億円	155億円	3,198億円	63億円
物件数	217物件	2物件	5物件	224物件	6物件
平均NOI利回り	5.2%	4.2%	4.7%	5.2%	4.1%
償却後平均NOI利回り	3.7%	3.2%	3.4%	3.7%	3.2%
平均築年数	13.9年	0.8年	5.0年	13.4年	新築
賃貸住宅3大都市圏比率 (東京都23区比率)	84.5% (43.9%)	100% (100%)	100% (←)	85.1% (42.9%)	100% (100%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	71%:29%	100%:0%	44%:56%	70%:30%	100%:0%

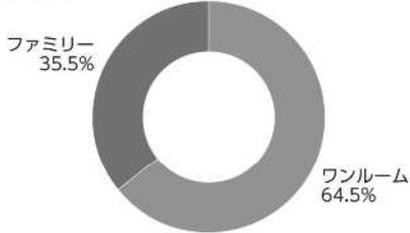
- (注1) 「資産規模」は、本投資法人の資産に関しては取得(予定)価格総額、本年4月合併に伴い承継したNHIの資産に関しては本投資法人による受入価格総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「平均NOI利回り」は、{(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計＋減価償却費の合計}÷取得(予定)価格の合計に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注3) 「償却後平均NOI利回り」は、(不動産賃貸業収入－不動産賃貸事業費用)の合計÷取得(予定)価格の合計に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注4) 「平均築年数」は、2020年12月10日を基準日とした築年数を、各物件の取得(予定)価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注5) 「賃貸住宅3大都市圏比率<東京都23区比率>」は、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏における比率並びに東京都23区における比率を、各物件(賃貸住宅のみ)の取得(予定)価格に基づいてそれぞれ算出しています。以下同じです。
- (注6) 「投資比率(賃貸住宅：ヘルスケア施設)」は、取得(予定)価格に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注7) 2020年9月期末日現在の保有物件については、同期の実績値を年換算したNOI、2020年10月1日以降の取得済資産及び本募集による取得予定資産については、取得決定時の鑑定評価書における各資産のNOIを用いて算出しています。以下同じです。

また、本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオにおける、賃貸住宅のタイプ別比率、地域別比率、築年数別比率及び規模別比率並びにヘルスケア施設の賃料負担力別比率、介護報酬割合別比率、入居一時金償却収入割合別比率、残存賃貸借契約期間別比率及びオペレーターの分散状況は以下のとおりです。詳細については、後記「5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等 ④本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオ分散状況」をご参照下さい。なお、本投資法人は、原則として、各ヘルスケア施設のEBITDARを賃料で除した倍率である賃料負担力が1.2倍を上回るか否かによりヘルスケア施設の収益安定性を考慮しています。また、介護報酬割合が高い施設は収益性が安定する一方、介護報酬制度の変更による影響を受け易くなります。入居一時金については、償却期間に応じて売上計上するため、その償却額や償却期間等により、収益性に影響を与えることとなるものと考えています。本投資法人は、各ヘルスケア施設それぞれの経営環境に応じて介護報酬割合や入居一時金償却収入割合を確認し、収益安定性及び運営状況を把握する上での参考指標としています。

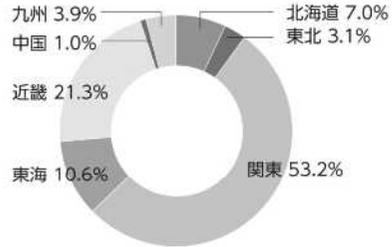
本投資法人は、取得予定資産の取得により、ポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を図りながら、着実な資産規模の拡大を通じて分散されたポートフォリオを構築します。

賃貸住宅 (本募集による取得予定資産取得後)

■タイプ別



■地域別



■築年数別



■規模別



ヘルスケア施設 (本募集による取得予定資産取得後)

■賃料負担力



■介護報酬割合



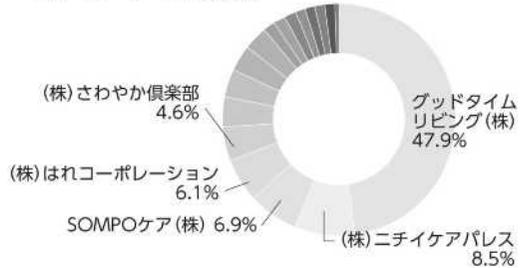
■入居一時金償却収入割合



■残存賃貸借契約期間



■オペレーターの分散状況



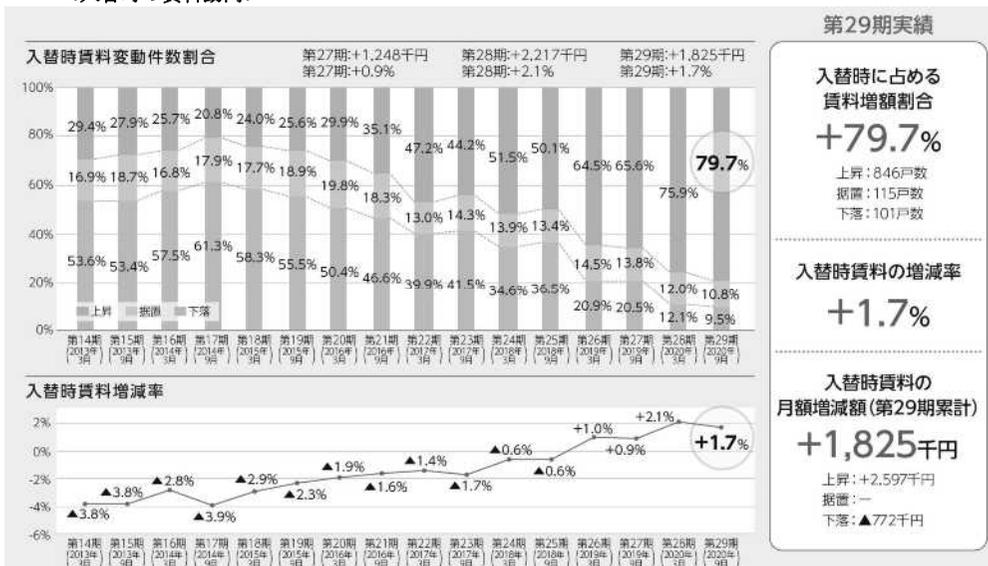
(イ) 賃貸住宅の運用状況と安定運用のための施策

本投資法人は、入替時賃料（注）の増額に注力しており、第29期（2020年9月期）は、総件数1,062件のうち79.7%（846戸数）で前賃料比増額を実現、入替時賃料の増減率（月額増減額）では+1.7%（+1,825千円/月）と第28期（2020年3月期）の+2.1%（+2,217千円/月）に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

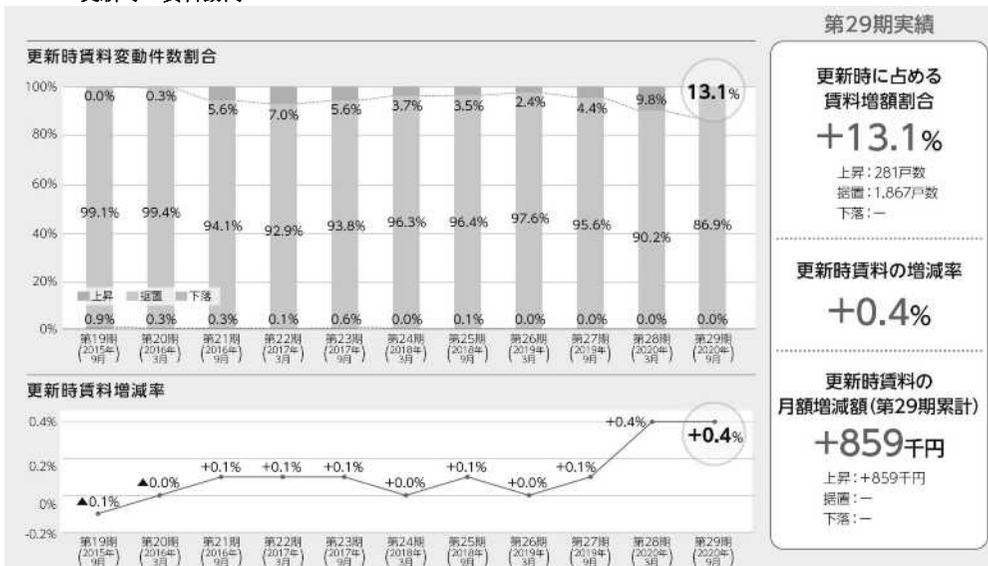
また、更新時賃料についても、第29期（2020年9月期）は、総件数2,148件のうち13.1%（281戸数）で増額を達成し、更新時賃料の増減率（月額増減額）では+0.4%（+859千円/月）となっています。

（注）入替時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除いて算出しています。

<入替時の賃料動向>



<更新時の賃料動向>



また、本投資法人においては、本資産運用会社が独自に自社開発した「日次稼働率予測システム」を活用し、空室の状況を常時把握のうえ、対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクル短縮化を図っています。またテナントの退去から3週間以内の再商品化工事（原状回復工事）の完成を目指す「3週間ルール」により再商品化工事の期間短縮を図ること、及びテナント退去から60日以内に次の契約の成約を目指す「ダウンタイム60日」によるダウンタイム期間の短縮を図ることで、高稼働率を達成しています。

さらに、駐車場の稼働率向上により収益性の改善を図るとともに、修繕・再商品化工事費等、すべての賃貸事業経費の削減に独自の取組み（たとえば高額工事承認委員会による1件当たり100万円以上の工事に関する工事内容及び金額の組織的な精査）を実施しています。

以上の「日次稼働率予測システム」「3週間ルール」「ダウンタイム60日」等の施策により、2011年10月の「日次稼働率予測システム」導入以降、徐々に稼働率の向上が見られ、2015年3月期以降の毎期平均稼働率は98%前後の高水準を維持しています。

<稼働率推移（賃貸住宅）>



<入替時の効率化を実現する独自管理システム>

「日次稼働率予測システム」を活用した、リアルタイムでのプロセス管理

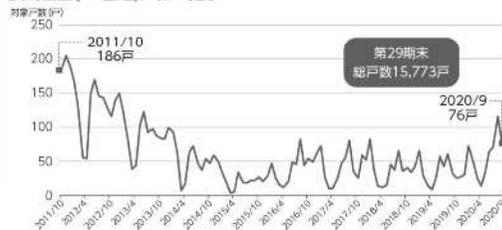
月次稼働率の予測と個別物件（居室・駐車場）毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能な自社開発のシステム

日次稼働率予測システム 本資産運用会社が独自・自社開発した、月次ベースで毎月末日の稼働率を予測するシステム	ダウンタイム60日 退去から60日以内に次の契約の成約を目指す
3週間ルール 退去から3週間以内の「再商品化工事」完成を目指す <small>※退去後の原状回復工事</small>	高額工事承認委員会 100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額を継続的に精査
再商品化工事標準仕様 退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定	長期空室対策 空室期間が60日以上空室について、その要因を把握し機会損失を極小化

3週間ルール（再商品化工事期間3週間以内）達成率の推移



長期空室（60日超）戸数の推移



なお、新型コロナウイルス関連の本投資法人保有の賃貸住宅に対する影響として、一部店舗・事務所等のテナントから賃料減額・支払い猶予の要請を受領したものの、2020年9月30日時点において賃料減額に応じたのは1件のみとなっており、本投資法人の収益への影響は限定的です。また、入替時賃料動向、ポートフォリオ全体の稼働率も安定的に推移しています。

(ウ) ヘルスケア施設の運用状況と安定運用のための施策

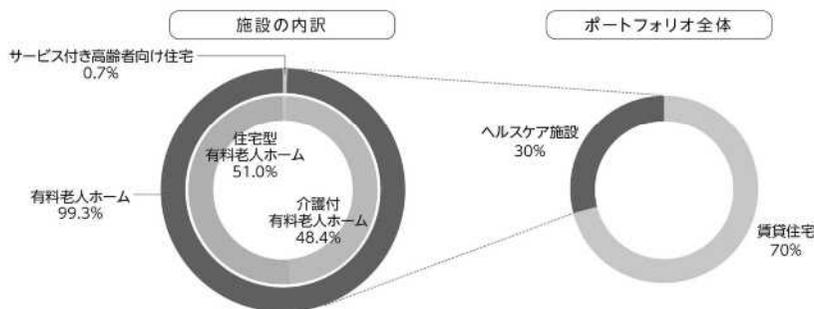
本投資法人が保有するヘルスケア施設の入居率、居室稼働率及び本募集による取得予定資産取得後の平均残存賃貸借契約期間は、以下のとおりです。

ヘルスケア施設の平均定員ベース入居率（注1）は84.7%、平均居室数ベース入居率（注2）は89.7%と高水準を維持しています。また、本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結されている賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、すべて固定賃料契約となっており、平均残存賃貸借契約期間（注3）は19.6年となる予定であり、安定したキャッシュ・フローが見込まれています。

<保有ヘルスケア施設の入居率/居室稼働率（2020年9月末時点）及び平均残存賃貸借契約期間（本募集による取得予定資産取得後）>

ヘルスケア施設ポートフォリオ全体

平均定員ベース入居率84.7%/平均居室数ベース入居率89.7%/平均残存賃貸借契約期間19.6年



(注1) 「平均定員ベース入居率」とは、本投資法人が2020年9月30日時点で保有している高齢者施設・住宅を利用又は賃借している利用者又は入居者の人数の合計を当該施設の定員数で除した値をいいます。

(注2) 「平均居室数ベース入居率」とは、本投資法人が2020年9月30日時点で保有している高齢者施設・住宅の実際に賃貸に供されている居室数を重要事項説明書に表示された居室数で除した値をいいます。

(注3) 「平均残存賃貸借契約期間」とは、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設の取得済資産及び取得予定資産の残存賃貸借契約期間（2020年12月10日時点から、当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）を取得（予定）価格で加重平均して算出した値をいいます。

(注4) 比率については、取得（予定）価格総額（本募集による取得予定資産取得後）に対する施設の類型毎の取得（予定）価格の合計の比率を算出し、「施設の内訳」については小数第2位を四捨五入し、「ポートフォリオ全体」については小数第1位を四捨五入して記載しています。

<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>

オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。

一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市区町村等からの収入の増減にかかわらず、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。



<高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約による安定運用（本募集による取得予定資産取得後）>

本投資法人は、以下のオペレーターがいずれもヘルスケア施設の運営実績及び信用力の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

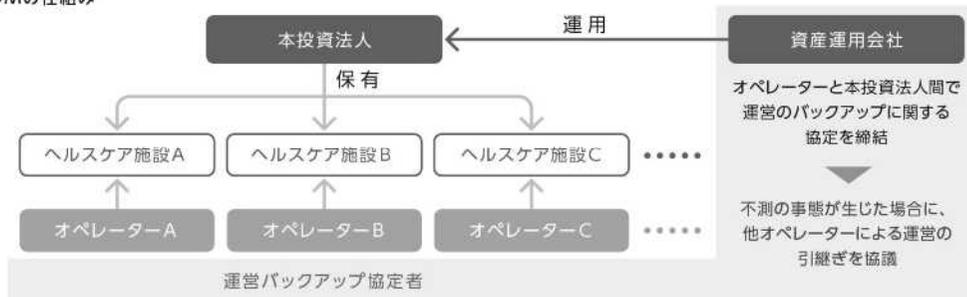
オペレーター	所在地	資本金(百万円)	設立年月	属性
ニデイ学館	東京都千代田区	11,933	1973年8月	
SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
ALSOK介護	埼玉県さいたま市	390	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
さわやか倶楽部	福岡県北九州市	200	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQ(スタンダード)上場会社
はれコーポレーション	岡山県岡山市	100	2002年8月	
ニデイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	
あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバー・ハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社リビングプラットフォームの子会社
スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	
日本介護医療センター	大阪府大阪市	50	1997年10月	
グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	東証一部上場会社大和証券グループ本社の子会社
HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	
川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	本募集による取得予定資産の新規オペレーター
メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	

<Backup Operator Membership (BOM) の概要と協定状況>

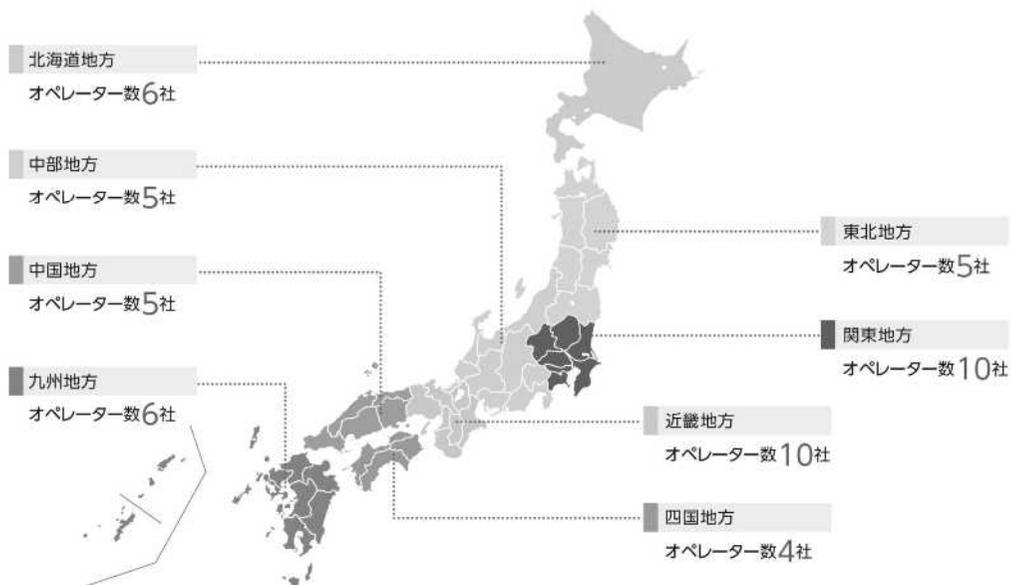
本投資法人は、ヘルスケア施設に係る取得済資産及び本募集による取得予定資産のオペレーター17社のうち14社（大和証券グループ本社の子会社であるグッドタイムリビングを含みます。）との間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定（運営のバックアップに関する協定）をそれぞれ締結しています。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）は、以下に記載のとおり、日本の幅広い地域に所在しており、本投資法人は、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。本募集による取得予定資産取得に伴う新規参加のオペレーターも運営のバックアップに関する協定に加わることで、協定の締結状況は更に充実するものと考えています。

BOMの仕組み



<運営バックアップ協定者の状況（本募集による取得予定資産取得後）>



（注）各地方においてヘルスケア施設を運営している運営バックアップ協定者（オペレーター）の数を記載しており、当該オペレーター数は、各社ホームページ（2020年9月30日時点）に基づいています。

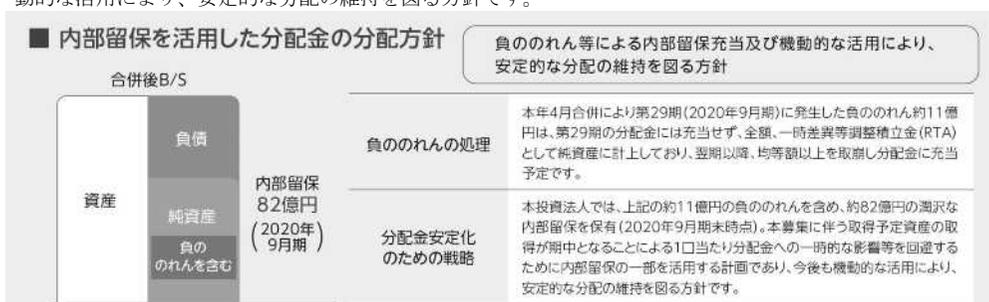
なお、新型コロナウイルス関連の影響として、本投資法人保有のヘルスケア施設では外部との接触制限や消毒など徹底した感染対策を実施しており、2020年9月30日時点までにおいて、保有する1施設で2020年6月1日に感染者が発生したものの、行政と連携した迅速な対応により感染拡大を阻止しています。また、各ヘルスケア施設物件は、オペレーターとの賃貸借契約が固定賃料かつ長期契約のため、現状において本投資法人の収益への影響はありません。

(3) リスク耐性を意識した安定的な財務運営

(ア) 内部留保の拡充と戦略的活用

本投資法人は、旧P R I 合併により発生した配当積立金（負ののれん）123億円を計上し、その後のポートフォリオの入替えに伴う売却損や増資に伴う投資口価値の希薄化による影響の補填等、資本・財務戦略等に機動的に活用することにより、1口当たり分配金への影響を回避し、運用の柔軟性を確保してきました。本投資法人は、第23期（2017年9月期）に配当積立金を一時差異等調整積立金に振替え、翌期以降、每期一定額を償却する一方、第23期（2017年9月期）、第24期（2018年3月期）及び第27期（2019年9月期）に生じた不動産売却益の一部を配当積立金に繰り入れ、分配金の安定化に活用しています。さらに第29期（2020年9月期）におけるN H I との本年4月合併により生じた負ののれん発生益の一時差異等調整積立金繰り入れ及び物件売却益の一部の配当積立金繰り入れにより、第29期末（2020年9月末日）時点での内部留保の合計金額は82億円となりました。

本投資法人は、本募集による取得予定資産の取得が期中となることによる1口当たり分配金への一時的な影響等を回避するために内部留保の一部を活用する方針であり、上記の負ののれん等による内部留保充当及び機動的な活用により、安定的な分配の維持を図る方針です。



(イ) 引き続き強固な財務基盤を維持

i. 主要財務指標の推移

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、最適なバランスを追求した運用を行っております。LTVについては、資金余力の確保に留意した設定とし、また、固定金利比率の向上、有利子負債の平均残存期間の長期化等を図り、安定的な財務基盤を確保しています。本募集等（以下に定義します。）後の主要な財務指標は以下のとおりです。

<主要財務指標（本募集等後）>

LTV	総資産LTV 49.8% 鑑定LTV 43.5%
総資産LTVに 対する借入余力	52%:約152億円 (上限目安)
固定金利比率	60.3%
平均残存期間	4.2年
格付	R&I:[A+] 安定的 JCR:[A+] ポジティブ

(注1) 上図の「LTV」は、本募集等後のLTVをいい、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本募集等後の総資産LTV = [本募集等後の有利子負債総額 (*) / (2020年9月期末(第29期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額 + 本有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額 (**))] × 100

本募集等後の鑑定LTV = [本募集等後の有利子負債総額 [*] / [2020年9月期末[第29期末]時点の鑑定評価総額 + 直近の取得済資産1物件及び本募集による取得予定資産5物件の鑑定評価総額]] × 100

*「本募集等後の有利子負債総額」は、2020年9月期末時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入（本借入の詳細については、後記「iv. 本募集に伴う借入予定額」をご参照下さい。）を実行し、また、本借入のうち長期借入金の一部である500百万円を2020年11月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当、本借入のうちの短期借入金370百万円を本募集及び本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年1月29日付で期限前弁済し、さらに2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金（2,000百万円）について、全額の借換えを行う（以下、これらを併せて「本募集等」といいます。）ことを前提とした、2020年9月期末から2021年1月31日までの有利子負債増減額を加除した数値を使用しています。かかる借換える条件については、本書の日付現在確定しておらず、今後変更される可能性があります。また、最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までの時点までに変更される可能性があります。

「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額6,955百万円 (*) に、本件第三者割当における発行価額の総額347百万円 (***) (上限)を加えた数値を使用しています。

***一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額(上限)はいずれも、2020年11月6日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる場合があります。

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

(注3) 「固定金利比率」とは、本募集等後である2021年1月31日時点における有利子負債残高のうち、2020年11月19日時点において、金利の固定化が確定している有利子負債残高の割合をいいます。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金（2,000百万円）について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の条件で算出しており、実際の割合と一致するとは限りません。

(注4) 「平均残存期間」とは、本募集等後である2021年1月31日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金（2,000百万円）について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の条件で算出しており、実際の期間と一致するとは限りません。

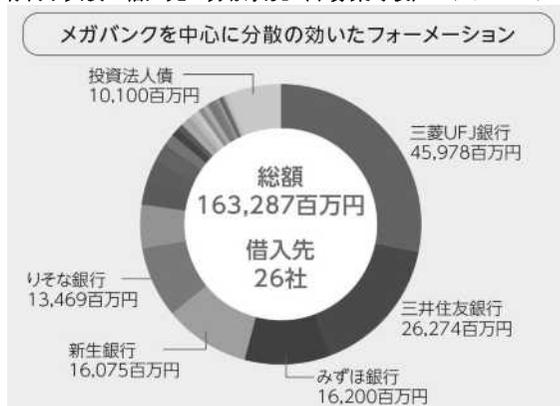
(注5) 「長期発行体格付」は、株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）及び株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からそれぞれ取得している長期発行体格付です。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

ii. 金融機関別借入残高

本投資法人は、メインバンクである三菱UFJ銀行を中心とする国内大手金融機関及び地方有力金融機関23社との強固なバンクフォーメーションを構成するとともに、新規レンダーの拡大に努め、資金調達先の多様化を図ってきました。本募集に伴う借入においては、新規レンダーとして3社を招聘し、その結果、本募集等後の借入先は26社となる見込みです。

本募集に伴う借入予定額を含む有利子負債の借入先の分散状況は以下のとおりです。

<有利子負債の借入先の分散状況（本募集等後）～メガバンクを中心に分散の効いたフォーメーション>

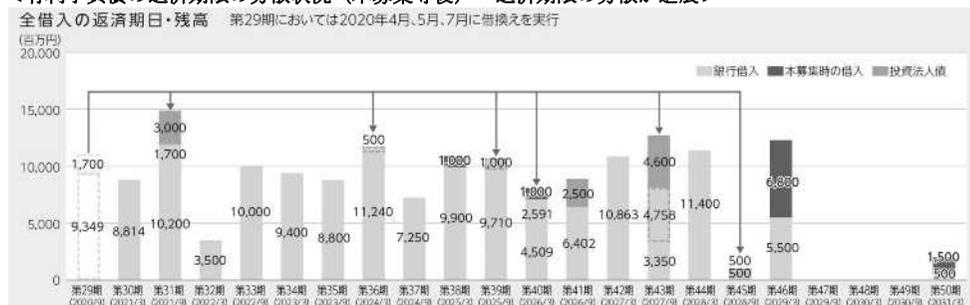


(注) 後記「iv. 本募集に伴う借入予定額」に記載の本書の日付現在の借入予定金額を、当該記載のとりの金額により借り入れ、また、本借入のうち長期借入金の一部である500百万円を2020年11月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当し、また、本借入のうちの短期借入金370百万円を本募集及び本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年1月29日付で期限前弁済を行った場合の2021年1月31日時点の見込みを示しています。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金（2,000百万円）について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の分散状況を示しており、実際の分散状況と一致するとは限りません。

iii. 有利子負債返済期日

本投資法人は、有利子負債の返済期日の分散化及び借入期間の長期化を推進し、財務の安定化に努めています。本募集に伴う借入予定額を含む有利子負債返済期限の分散状況は以下のとおりです。

<有利子負債の返済期限の分散状況（本募集等後）～返済期限の分散が進展>



(注) 各有利子負債の金額を返済期限別に一定の期間毎に集計して時系列順に並べています。有利子負債の返済期限の分散状況は、後記「iv. 本募集に伴う借入予定額」に記載の本書の日付現在の借入予定金額を、当該記載のとりの年限により借り入れ、また、本借入のうち長期借入金の一部である500百万円を2020年11月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当し、また、本借入のうちの短期借入金370百万円を本募集及び本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年1月29日付で期限前弁済を行った場合の2021年1月31日時点の見込みを示しています。なお、2021年1月29日付で返済期限が到来する既存短期借入金（2,000百万円）について全額の借換えを行う予定ですが、詳細は本書の日付時点で未定のため、借換え前の分散状況を示しており、実際の分散状況と一致するとは限りません。

iv. 本募集に伴う借入予定額

本投資法人は、本募集による取得予定資産の取得資金の一部及び直近の取得済資産の取得資金並びに2020年11月30日に予定している既存短期借入金の期限前弁済に充当することを目的として、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社山口銀行、株式会社七十七銀行、株式会社関西西みらい銀行及び第一生命保険株式会社より総額11,100百万円の長期借入金による借入並びに株式会社三菱UFJ銀行より370百万円の短期借入金による借入を行う予定です。なお、株式会社三菱UFJ銀行からの370百万円の短期借入金による借入については、本募集及び本件第三者割当の手取金の一部をもって2020年1月29日付で期限前返済することを想定しています。ただし、かかる借入は、下記「借入予定先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件としています。本募集に伴う借入の概要は以下のとおりです。

①タームローン

借入期間 (注1)	借入 予定日 (注2)	返済 予定日 (注2)	借入予定 金額 (注3)	借入金利 (注4)	借入予定先
長期	2020年12月10日	2028年11月30日	5,800 百万円	基準金利(注5) +0.4825%	株式会社三菱UFJ銀行
					株式会社新生銀行
					株式会社りそな銀行
					株式会社七十七銀行
					株式会社関西西みらい銀行
	2025年11月28日	基準金利(注5) +0.3575%	みずほ信託銀行株式会社		

②個別ローン

借入期間 (注1)	借入 予定日 (注2)	返済 予定日 (注2)	借入予定 金額 (注3)	借入金利 (注4)	借入予定先
長期	2020年11月30日	2030年11月29日	500百万円	基準金利(注5) +0.5825%	株式会社関西西みらい銀行
		2027年11月30日	300百万円	0.5700% (固定金利)	第一生命保険株式会社
	2020年12月10日	2028年11月30日	2,000 百万円	基準金利(注5) +0.4825%	株式会社三井住友銀行
		2030年11月29日	1,500 百万円	基準金利(注5) +0.5825%	株式会社山口銀行
		2024年11月29日	1,000 百万円	基準金利(注5) +0.3375%	三井住友信託銀行株式会社
短期	2020年12月10日	2021年11月30日	370百万円	基準金利(注6) +0.3000%	株式会社三菱UFJ銀行

(注1) 「短期」とは借入期間が1年以下の借入をいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入をいいます。「借入期間」の「短期」及び「長期」の区分は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

(注2) 「借入予定日」及び「返済予定日」は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 「借入予定金額」は、本書の日付現在において借入を予定している金額です。実際の借入金額は、実際の借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入金利」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注5) 「借入金利」のうち上記の基準金利は、借入実行日又は直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3ヶ月日本円TIBORとする予定です。

(注6) 「借入金利」のうち上記の基準金利は、借入実行日又は直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBORとする予定です。

(注7) 本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限事項が付されることがあります。

(注8) いずれの借入も、別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件として実行される予定です。

3 ESGの取組み

(1) 環境・社会・企業統治

本投資法人は、近時、「環境 (Environment) ・社会 (Social) ・企業統治 (Governance) 」 (総称して「ESG」といいます。) を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、本投資法人の中長期的な価値向上のため、2016年8月に「ESGに関する方針」を採択し、サステナビリティへの取組み強化を明確化しました。本投資法人は、かかる方針の下、以下のような、様々な取組みを行っています。

また、本投資法人は、2017年より環境認証の取得を開始し、環境等の一連の取組みに対する外部評価活用を開始しています。

(ア) 環境 (Environment)

i. GRESBリアルエステイト評価

GRESBリアルエステイト評価とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク調査です。

本投資法人は、2019年に実施された「GRESB評価」において、2年連続で「Green Star」評価を取得し、また、各参加者の総合スコアのグローバル順位による相対評価によって5段階で格付けされる

「GRESBレーティング」においては、「3Star」の評価を取得しています。(注)。

(注) 「Green Star」は、絶対評価による4つに分類される評価の中で最も評価の高い分類にあたり、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された会社に付与されるものです。また、「GRESBレーティング」は、2016年から導入された格付であり、各参加者の総合スコアのグローバル順位による相対評価によって5段階で格付け(最上位は「5スター」)されています。



ii. DBJ Green Building認証

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設した認証制度であり、環境性能のほか、利便性、快適性、防災・防犯、省エネ、地域とのかかわりなどを含めて評価され、評価結果は5段階 (5つ星～1つ星) にて表示されます。

本投資法人が保有する物件のうち、2016年に4,530百万円で取得した「知事公館前タワーレジデンス」(札幌市・141戸・2006年竣工) が「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」として3つ星の認証を、2015年に4,286百万円で取得した「セレニテ本町グランデ」(大阪市・268戸・2015年竣工) が「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」として2つ星の認証を取得しています。

DBJ Green Building認証

知事公館前タワーレジデンス

「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」

(札幌市・141戸・2006年竣工
4,530百万円で取得)



セレニテ本町グランデ

「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」

(大阪市・268戸・2015年竣工
4,286百万円で取得)



(イ) 社会 (Social)

ヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

i. 社会的課題

- ・高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズの高まり
- ・ヘルスケア施設及びオペレーターの質の更なる向上
- ・オペレーターによる資金調達手段の多様化や財務リスク低減ニーズ

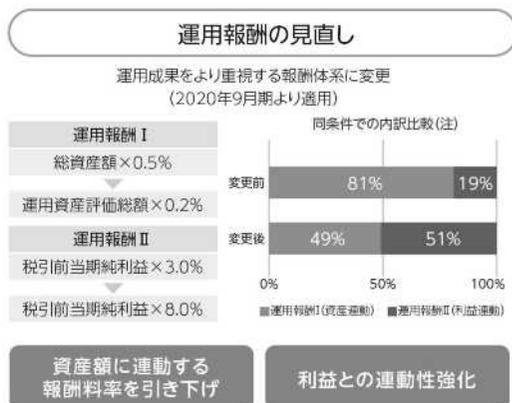
ii. 本投資法人のノウハウ

- ・本資産運用会社が日本ヘルスケア投資法人の運営で培ってきた厳選投資・運営サポート力
- ・最大オペレーター（取得（予定）価格ベース）かつセიმボート出資者であるグッドタイムリビング株式会社を中核としたオペレーターの強固な連携

(ウ) 企業統治 (Governance)

i. 運用報酬の見直し

本投資法人は、2020年2月13日開催の第13回投資主総会において、本年4月合併に必要な規約変更に伴って、本資産運用会社に対して支払う資産運用報酬について、運用成果をより重視する資産運用報酬体系とすることを目的として、従来、本投資法人の貸借対照表上の総資産額に連動していた運用報酬Ⅰを本投資法人の運用資産評価総額に連動するようにし、上限料率（年率）を0.5%から0.2%に引き下げるとともに、税引前当期純利益に連動する運用報酬Ⅱの上限料率を3.0%から8.0%に引き上げる規約変更を行い、運用報酬体系の利益連動性を強化しました。かかる運用報酬体系の見直しは、本資産運用会社の利益向上へのインセンティブを向上させることを志向したガバナンス改革の1つと位置付けられます。



(注) 2019年9月期の実績値をベースに運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱを算出した場合の比率を試算しています。

ii. スポンサーグループによるセიმボート出資

本投資法人は、本年4月合併時の施策として、スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の基盤とするための取組みとして、2020年4月1日付で、大和証券グループ本社及び大和証券グループ本社の子会社かつ本投資法人の保有物件のオペレーターであるグッドタイムリビングからの第三者割当によるセიმボート出資を受けています。本年4月合併等実施後の大和証券グループ本社の保有投資口数は323,374口、保有投資口比率は15.72%（注）、グッドタイムリビングの保有投資口数は10,111口、保有投資口比率は0.49%（注）であり、本募集においても一般募集の対象となる本投資口のうち、11,891口が大和証券グループ本社、372口がグッドタイムリビングに販売される予定であり、本件第三者割当に係る募集投資口の全部について大和証券株式会社により申し込みがなされ、払込みがなされることを前提とした本募集後のスポンサーグループ（大和証券株式会社を除きます。）の保有投資口数は345,748口、保有投資口比率は16.22%（大和証券グループ本社の保有投資口数は335,265口、保有投資口比率は15.72%、グッドタイムリビングの保有投資口数は10,483口、保有投資口比率は0.49%）となる見込みです。本投資法人は、セიმボート出資比率を維持することで、スポンサーグループとの利害の一致を図り、関係性をより強固なものにすることで、スポンサー・サポートの実効性を高めることが期待できると考えています。

大和証券グループ本社及びグッドタイムリビングの保有投資口比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

スポンサーグループによるセიმボート出資

本年4月合併にあたって第三者割当増資を実施し、
スポンサーグループが262,891口を出資

スポンサー	保有口数 ^(注)	保有比率 ^(注)
株大和証券グループ本社	323,374口	15.72%
グッドタイムリビング株	10,111口	0.49%

(注) 2020年9月末の投資主名簿に基づく

セიმボート出資比率を高めることで利害の一致を図り、
スポンサー・サポートの実効性を高める
本募集においてもスポンサーグループには
一定数の引受けを依頼

(2) 持続可能な開発目標 (SDGs)

本資産運用会社のスポンサーグループである大和証券グループは、その公表している「Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標 (SDGs)」に取り組んでいます。

(ア) 事業活動を通じて幅広い社会的課題解決に貢献



(出典：大和証券グループ本社「SDGsブックレット2020」)

(イ) 新型コロナウイルス感染症におけるグループ取組み事例

i. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

新型コロナウイルス感染症に関する医療従事者等への支援

- ・資産運用受託先の大和証券ホテル・プライベート投資法人において、投資先ホテルのオペレーター（運営会社）である株式会社JHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円を寄付
- ・資産運用を受託する全ての投資法人のリリースにおいて、本件にご賛同いただける方への追加支援の呼びかけを実施

ii. 大和証券グループ本社

医療用マスクの寄付

- ・新型コロナウイルスの感染拡大が続くなか、災害用に備蓄していた高機能マスク 6万6千枚を、国や医療関連施設などに寄付

「大和証券グループ未来応援ボンド」を発行

- ・新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、調達資金の一部を経済的に困窮した子供達への支援金として活用する社債を発行（愛称：大和証券グループ未来応援ボンド）
- ・2020年6月2日発行、社債総額750億円。発行総額の0.15%である1億1,250万円を寄付金とし、そのうち1,000万円を、新型コロナウイルス感染症による影響を受けた子どもたちへの支援を行う団体への緊急支援のために公益財団法人パブリックリソース財団によって設立された「子ども支援団体等緊急支援基金」への寄付金に充当。また、残額を2023年3月末までに、中長期的な支援として、経済的に困難な状況下の子どもたちを支える団体が今般のような緊急事態においても活動を継続できるよう、その基盤づくり（組織のデジタルライゼーションや事業のオンライン化を含む）を目的として、公益財団法人パブリックリソース財団と大和証券グループ本社が協働して設立する「大和証券グループ未来応援ボンド 子ども支援団体サステナブル基金」への寄付金に充当する予定

4 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移

本投資法人の2010年7月1日から2020年11月6日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び出来高の推移は、以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注) 東証リート指数は、2010年7月1日の東証リート指数の終値を同日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格の終値と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。

5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等

① 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の一覧

<第28期末後取得済資産>

物件名称	用途	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ文京千石	居住用施設	不動産	東京都 文京区	1,480	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注3)
グランカーサ日本橋浜町		不動産	東京都 中央区	930	2020年9月18日	2020年9月30日	(注4)
ソリッド馬込(注2)		不動産	東京都 大田区	602	2020年10月21日	2020年10月22日	非開示 (注3)
AIP勝どき駅前ビル	ヘルスケア 施設	信託受益権	東京都 中央区	8,150	2019年11月19日	2020年4月2日	(注5)
プレザングラン南雪谷		信託受益権	東京都 大田区	3,380			(注6)
あいらの杜 東大船		信託受益権	神奈川県 横浜市	2,271			(注7)
あいらの杜 石神井公園		信託受益権	東京都 練馬区	2,070			(注8)
あいらの杜 江戸川篠崎		信託受益権	東京都 江戸川区	1,499			(注8)
シニアフォレスト横浜都筑		信託受益権	神奈川県 横浜市	1,202			(注9)
そんぼの家 豊中南曽根		信託受益権	大阪府 豊中市	825			(注10)
イリーゼ狛江・別邸(追加取得)		信託受益権	東京都 狛江市	920			(注10)
アルファリビング高松紺屋町		信託受益権	香川県 高松市	1,225			(注10)
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		信託受益権	神奈川県 横浜市	11,150			(注11)
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		信託受益権	千葉県 千葉市	4,516			(注11)
グッドタイムリビング横浜都筑		信託受益権	神奈川県 横浜市	4,064			(注11)
グッドタイムリビング千里ひなたが丘		信託受益権	大阪府 吹田市	2,800			(注11)
グッドタイムリビングなかもず		信託受益権	大阪府 堺市	2,180			(注11)
グッドタイムリビング香里ヶ丘		信託受益権	大阪府 枚方市	2,120			(注11)
グッドタイムリビング亀戸		信託受益権	東京都 江東区	1,860			(注11)
グッドタイムリビング御影		信託受益権	兵庫県 神戸市	1,820			(注11)
グッドタイムリビング尼崎新都心		信託受益権	兵庫県 尼崎市	1,585			(注11)
グッドタイムリビング南千里		信託受益権	大阪府 吹田市	1,430			(注11)
グッドタイムリビング神戸垂水		信託受益権	兵庫県 神戸市	1,370			(注11)
グッドタイムリビング千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県 千葉市	1,320	(注11)			

物件名称	用途	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グッドタイム リビング泉 北泉ヶ丘	ヘルスケア 施設	信託受益権	大阪府 堺市	980	2019年11月19日	2020年4月2日	(注11)
グッドタイム リビング池 田緑丘		信託受益権	大阪府 池田市	920			(注11)
グッドタイム リビング長 津みなみ台		信託受益権	神奈川県 横浜市	850			(注11)
グッドタイム リビング埼 玉蓮田		信託受益権	埼玉県 蓮田市	659			(注11)
グッドタイム リビング流 山壱番館		信託受益権	千葉県 流山市	610			(注11)
グッドタイム リビング流 山弐番館		信託受益権	千葉県 流山市	563			(注11)
グッドタイム リビング尼 崎駅前		信託受益権	兵庫県 尼崎市	320			(注11)
合計	—	—	—	65,671	—	—	—

(注1) 当該不動産又は信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 2020年12月1日付で、物件名称を「グランカーサ馬込I」に変更予定です。以下同じです。

(注3) 取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注4) 取得先は、ジェイレックス・コーポレーション株式会社です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。

(注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

(注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。

(注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。

(注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

<新規取得資産>

本投資法人は、本募集による取得予定資産については2020年11月19日付で信託受益権譲渡契約を、本募集後取得予定資産については2020年10月21日付で不動産売買契約を、それぞれ締結しています。

番号	物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI利回り (注2)	取得予定日	取得先	取得資金
1	スプラランディッド難波元町(注3)	居住用施設	大阪府大阪市	5,820	4.4%	2020年 12月10日	(注10)	(注20)
2	グランカーサ藤沢		神奈川県藤沢市	1,000	4.6%		(注10)	
3	グッドタイムリビング 大阪ベイ	ヘルスケア施設	大阪府大阪市	4,700	4.7%		(注11)	
4	サニーライフ日吉		神奈川県川崎市	2,060	5.0%		(注12)	
5	サニーライフ調布		東京都調布市	1,920	4.8%		(注13)	
本募集による取得予定資産小計		-	-	15,500	4.7%	-	-	-
6	(仮称)南大井プロジェクト(注4)	居住用施設	東京都品川区	1,119	4.3%	2021年 3月1日	(注14)	自己資金 又は借入金
7	(仮称)ルジェンテ上野池之端(注5)		東京都台東区	1,420	4.0%	2021年 4月15日	(注15)	
8	(仮称)毛利一丁目プロジェクト(注6)		東京都江東区	1,140	4.1%	2021年 4月30日	(注16)	
9	(仮称)入谷プロジェクト(注7)		東京都台東区	1,225	4.2%	2021年 6月1日	(注17)	
10	(仮称)中馬込プロジェクト(注8)		東京都大田区	700	4.1%	2021年 9月1日	(注18)	
11	(仮称)永代プロジェクト(注9)		東京都江東区	780	4.1%	2021年 8月3日	(注19)	
本募集後取得予定資産小計		-	-	6,385	4.1%	-	-	-
合計		-	-	21,885	4.5%	-	-	-

(注1) 当該不動産又は信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、小計欄及び合計欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

(注3) 2021年1月に、物件名称を「グランカーサ難波元町」に変更予定です。以下同じです。

(注4) 2021年1月竣工予定であり、2021年3月1日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ大森海岸」とする予定です。以下同じです。

(注5) 2021年1月竣工予定であり、2021年4月15日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ上野池之端」とする予定です。以下同じです。

(注6) 2021年3月竣工予定であり、2021年4月30日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ住吉」とする予定です。以下同じです。

(注7) 2021年2月竣工予定であり、2021年6月1日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。以下同じです。

(注8) 2021年7月竣工予定であり、2021年9月1日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。以下同じです。

(注9) 2021年7月竣工予定であり、2021年8月3日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。以下同じです。

(注10) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル1です。

(注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケア2です。

(注12) 取得先は、大和証券ファシリティーズ株式会社です。

(注13) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

(注14) 取得先は、株式会社藤和ハウスです。

(注15) 取得先は、東急リバブル株式会社です。

(注16) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注17) 取得先は、取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注18) 取得先は、株式会社M&Hアセットマネジメントです。

(注19) 取得先は、土地・建物それぞれの持分5分の3については株式会社M&Hアセットマネジメント、土地・建物それぞれの持分5分の2については株式会社ソクラテスです。

(注20) 一般募集における手取金及び自己資金並びに新規借入れにより充当する予定です。

② 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の個別資産の概要

第28期末後取得済資産及び新規取得資産に係る不動産並びに信託財産である不動産の概要は、以下の表にまとめたとおりであり、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

また、本募集による取得予定資産の各取得先は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社が全額匿名組合出資を行う匿名組合の営業者又は大和証券グループ本社が発行済株式の100%を保有する完全子会社である株式会社です。当該取得先はいずれも、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、それぞれの取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。

「取得価格」及び「取得予定価格」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産の取得に要する諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額）を記載しています。

「信託受託者」及び「信託受託者（予定）」は、本書の日付現在における信託受託者又は本投資法人による取得後に予定している信託受託者を記載しています。本書の日付現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産及び本投資法人による信託受益権の取得と同時に信託契約を解除する予定の一部の特定資産については、「ー」と記載しています。

a. 物件の特性に関する説明

「物件の特性」の記載は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

b. 物件の概要に関する説明

1. 所在地の「住居表示」は、住居表示が実施されていないものは、番地表示による建物所在又は登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
2. 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託受益権に関しては信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
3. 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
4. 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
5. 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
6. 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
7. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
8. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
9. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
10. 建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。

11. 「賃貸可能戸数」は、2020年9月30日時点における第28期末後取得済資産及び新規取得資産に係る建物の賃貸が可能な戸数（本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み）を記載しています（居住用施設のみ記載しています。）。
12. 「賃貸区画数」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点でテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます（ヘルスケア施設のみ記載しています。）。
13. 「PM会社」は、PM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。
14. 「マスターリース会社」は、当該資産につきマスターリース契約を締結している又は締結予定の者を記載しています。
15. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

c. 不動産鑑定評価書の概況に関する説明

「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。以下同じです。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の鑑定会社により作成された第28期末後取得済資産及び新規取得資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。本募集後取得予定資産については、価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、価格時点において設計図書等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。なお、「純収益(NCF)」は、運営純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出を意味します。金額については、千円未満を切り捨てて、百分率については小数第2位を四捨五入しています。

d. 賃貸借の概況に関する説明

1. 「テナント総数」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点のテナント総数を記載しており、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」と記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については、全てマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される予定であるため、テナント総数を「1」と記載しています。
2. 「賃貸可能面積」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積（本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み）を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用賃借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
3. 「賃貸面積」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約）に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。
4. 「月額賃料」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。
5. 「敷金・保証金等」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点における数値及び情報をもとに敷金又は保証金額（住戸、店舗、事務所及び駐車場等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。
6. 「稼働率（面積ベース）」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

e. 建物エンジニアリング・レポートの概況に関する説明

「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、百分率は小数第2位を四捨五入しています。

なお、地震PMLは、グランカーサ文京千石については2020年1月に、グランカーサ日本橋浜町については2020年9月に、ソリッド馬込については2020年10月に、AIP勝どき駅前ビルを除くヘルスケア施設である第28期末後取得済資産については2020年7月に、本募集による取得予定資産については2020年8月に、本募集後取得予定資産については2020年10月に、それぞれ東京海上日動リスクコンサルティングより取得したものです。ヘルスケア施設である第28期末後取得済資産のうちAIP勝どき駅前ビルについては、建物エンジニアリング・レポートに記載された数値を記載しています。

f. 特記事項

「特記事項」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

g. 入居者の状況・施設の概要に関する説明（ヘルスケア施設のみ記載しています。）

1. 「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された第28期末後取得済資産及び新規取得資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
2. 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
3. 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
4. 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
5. 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
6. 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
7. 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
8. 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
9. 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
10. 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
11. 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
12. 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
13. 「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。
14. 「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。
15. 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。
16. 「夜間職員体制（最小時人数）」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制（最小時人数）を記載しています。
17. 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
18. 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

< 第28期末後取得済資産 >

グランカーサ文京千石

取得日	2020年4月10日		取得価格	1,480,000千円
取得資産の種別	不動産		信託受託者	-
◇ 物件の特性				
<p>立地特性：本物件は徒歩4分の都営地下鉄三田線「千石」駅より「大手町」駅へ直通で10分、また徒歩12分のJR山手線「巣鴨」駅より主要ターミナル駅へダイレクトにアクセス可能であり、2駅2路線の利用により、都心主要スポットへのアクセスが良い地域に所在しています。また、本物件が位置する文京区は、多数の大学、教育施設や歴史的的文化施設が存する嗜好性の高い住宅地域です。</p> <p>物件特性：当初は分譲用として開発された鉄筋コンクリート造10階建の新築物件です。単身者、DINKS、ファミリー等の幅広いニーズが見込まれます。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 東京都文京区千石四丁目1番18号 (地番) 東京都文京区千石四丁目94番11			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.38㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,461.13㎡	建築時期	2019年12月23日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建		
賃貸可能戸数	31戸(1LDK:10戸、2LDK:20戸、店舗1戸)			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況			◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日		賃貸可能面積	1,333.39㎡
鑑定評価額	1,510,000千円		賃貸面積	1,194.30㎡
直接還元法による価格	1,540,000千円		月額賃料	5,275千円
直接還元利回り	3.8%		敷金・保証金等	4,875千円
純収益 (NCF)	58,544千円		稼働率 (面積ベース)	89.6%
DCF法による価格	1,500,000千円		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%		調査会社	株式会社E R I ソリューション
最終還元利回り	4.0%		報告書日付	2020年3月23日
			緊急修繕費	0千円
			短期修繕費 (1年以内計)	0千円
			長期修繕費 (2~12年計)	11,780千円
			地震PML (予想最大損失率)	5.5%
<p>特記事項：対象敷地の南東側道路は、都市計画道路(環状4号線・計画幅員25m)に該当し、優先整備路線(都-19)に指定されています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、事業決定されれば、本件敷地南東側の一部(店舗の一部及び駐車場等)が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。</p>				
担保設定の有無：無				

グランカーサ日本橋浜町

取得日	2020年9月30日	取得価格	930,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩9分、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩7分の場所に所在するコンパクトタイプの新築マンションです。本物件は歴史的な風情と繁華性のある人形町エリアが徒歩圏内にあり生活利便性が高く、ビジネス街である丸の内、大手町、日本橋等へのアクセスが良好であり、都心部へ通勤する単身者からの安定的なニーズが見込まれるエリアに所在しています。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造8階建て、1K及び1LDKの間取りで構成されています。各居室の床や建具は木目調のデザインを用いており、また、居室の一部は現代的なデザインのアクセントクロスとなっているなど、全体的に意匠性に富む物件であると、本投資法人は考えています。各居室には無料インターネットや専用トランクルームが備えられており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供することができると思われる物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋中洲12番10号		
	(地番) 東京都中央区日本橋中洲13番4		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	184.14㎡	容積率/建ぺい率 500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	887.23㎡	建築時期 2019年11月22日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
賃貸可能戸数	22戸		
PM会社	ジェイレックス・コーポレーション株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月1日	賃貸可能面積	774.16㎡
鑑定評価額	1,030,000千円	賃貸面積	503.93㎡
直接還元法による価格	1,050,000千円	月額賃料	2,559千円
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	716千円
純収益 (NCF)	38,889千円	稼働率 (面積ベース)	65.1%
DCF法による価格	1,020,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.8%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.9%	報告書日付	2020年9月10日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	0千円
		長期修繕費 (2~12年計)	9,732千円
		地震PML (予想最大損失率)	6.2%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

ソリッド馬込

取得日	2020年10月22日	取得価格	602,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-
信託契約期間	-		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩6分の場所に位置する新築マンションです。五反田・浜松町・新橋・日本橋など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れています。また馬込エリアは、落ち着いた高台の住宅地として、その魅力を受け継いでいます。周辺地域には物販店舗、図書館や医療機関などの生活利便施設があり、優良な住環境が整った立地です。交通アクセス・生活利便性を重視する、都心へ通勤する単身者、DINKSを中心とする安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造7階建て、1R、1K、1LDK及び2LDKの間取りで構成されています。コンクリート打ちっばなしのスタイリッシュな外観のマンションで、オートロックやモニター付インターホン、防犯カメラなど防犯設備が充実しており、エントランスには宅配BOXも備え付けてあります。各住戸には浴室乾燥機、温水洗浄便座、独立洗面台など生活に便利な設備が揃っており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供することができる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込三丁目29番11号 (地 番) 東京都大田区中馬込三丁目647番地1、647番11		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積(注)	247.02㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	625.09㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
賃貸可能戸数	21戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	595.88㎡
鑑定評価額	619,000千円	賃貸面積	97.68㎡
直接還元法による価格	630,000千円	月額賃料	457千円
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	421千円
純収益(NCF)	23,954千円	稼働率(面積ベース)	16.4%
DCF法による価格	607,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.6%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	80千円
		長期修繕費(2~12年計)	7,760千円
		地震PML(予想最大損失率)	9.5%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

(注) 本物件土地の一部(約41.94㎡)が道路として使用されています。

A I P勝どき駅前ビル

取得日	2020年4月2日	取得価格	8,150,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2015年5月15日から2027年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約2分という駅近商業地域の好立地にあり、公共交通機関の利便性が高い地域に所在しています。</p> <p>物件特性：2017年4月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる18㎡よりも広い20.48㎡を中心とした広さの個室及び40㎡の広さの2人部屋を提供しており、居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人入居可能な居室にはミニキッチンも備えています。なお、本物件は、1階、2階に物販店舗、3階に診療所、調剤薬局が入居しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都中央区勝どき三丁目5番5号 (地番) 東京都中央区勝どき三丁目509番		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第二種住居地域 (B) 商業地域
	面積	1,543.09㎡	容積率/建ぺい率 (A) 400%/80% (B) 600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム・診療所・店舗
	延床面積	7,702.02㎡ (全体)	建築時期 2017年4月17日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
賃貸区画数	4		
PM会社	A I Pヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	4
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	7,224.26㎡
鑑定評価額	8,340,000千円	賃貸面積	7,224.26㎡
直接還元法による価格	8,510,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	323,209千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	8,260,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	40,401千円
		地震PML(予想最大損失率)	5.00%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先売買交渉の機会を与えることとされており、また、賃貸借期間中、テナントの承諾なく本物件について担保設定等をおこなうことができないこととされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年4月1日）			
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	開設年月日	2017年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	90
居住の権利形態	利用権	定員(人)	100
居室面積帯(㎡)	20.48～40.96	入居者数(人)	88
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	88.0%
入居者の平均要介護度	1.7	入居者の平均年齢(歳)	86.3
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	14,800,000～20,720,000	—
	月額利用料(円)	224,800	532,800
介護に関わる職員体制	2.5:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員4名
協力医療機関	医療法人社団 慈安会 勝どき駅前内科皮膚科クリニック（内科、皮膚科） つなぐハートクリニック（内科） 医療法人社団クリタ会 聖カタリナ病院（内科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団慈淳会 千葉歯科クリニック		

（注）当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

プレザングラン南雪谷

取得日	2020年4月2日	取得価格	3,380,000千円
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2017年12月22日から2029年7月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：東急池上線「雪が谷大塚」駅から徒歩約10分の住宅地に所在しています。周辺には洗足池公園や東調布公園など地域のシンボルとなる自然環境が形成されています。</p> <p>物件特性：2019年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、オペレーターが1階の一部にて保育園を運営しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都大田区南雪谷三丁目11番9号 (地番) 東京都大田区南雪谷三丁目593番		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積(注1)	1,552.31㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,064.85㎡ (全体)	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況(2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,064.85㎡
鑑定評価額	3,380,000千円	賃貸面積	3,064.85㎡
直接還元法による価格	3,430,000千円	月額賃料	非開示(注2)
直接還元利回り	4.0%	敷金・保証金等	非開示(注2)
純収益(NCF)	137,279千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	3,330,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.8%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.2%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	21,109千円
		地震PML(予想最大損失率)	13.8%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年8月1日）			
オペレーター	株式会社ケア21	開設年月日	2019年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	61
居住の権利形態	利用権	定員(人)	61
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	58
入居時要件	要支援・要介護	入居率	95.0%
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(歳)	85.7
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	7,500,000	—
	月額利用料(円)	211,130	336,130
介護に関わる職員体制	2.5:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	せせらぎクリニック多摩川（内科、皮膚科） グレースホームケアクリニック（内科、整形外科） 東京急行電鉄株式会社 東急病院（内科） 社会医療法人財団仁医会 牧田総合病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団気づき会 品川気づき歯科クリニック		

(注1) 本物件土地の一部（約89.58㎡）が道路として使用されています。

(注2) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

取得日	2020年4月2日	取得価格	2,271,195千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年6月28日から2029年6月30日まで		
◇ 物件の特性			
立地特性：横浜市を南北に流れる柏尾川の東に所在しています。周辺には笠間町公園やスーパーなどがあり、生活利便性が高い地域となっています。			
物件特性：2019年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、15㎡強を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1階の一部に物販店舗が入居しています。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市栄区笠間三丁目15番22号		
	(地番) 神奈川県横浜市栄区笠間三丁目375番		
土地	所有形態	所有権	(A) 第二種住居地域 (B) 第二種中高層住居専用 地域
	面積	3,086.86㎡	容積率/建ぺい率 (A) 200%/60% (B) 150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム・店舗
	延床面積	3,610.35㎡	建築時期 2019年1月8日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき4階建	
賃貸区画数	2		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	2
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,801.37㎡
鑑定評価額	2,550,000千円	賃貸面積	3,801.37㎡
直接還元法による価格	2,580,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.4%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	113,367千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,530,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.5%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.6%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	28,559千円
		地震PML(予想最大損失率)	12.7%
特記事項：本物件の土地と南西側隣地との間の境界は未確定です。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年4月1日)			
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム(特定施設)	居室数(室)	88
居住の権利形態	利用権	定員(人)	88
居室面積帯(m ²)	15.00~19.41	入居者数(人)	75
入居時要件	要介護	入居率	85.2%
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢(歳)	86.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	2,730,000	—
	月額利用料(円)	173,430	199,430
介護に関わる職員体制	2.5:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名 看護職員1名
協力医療機関	医療法人裕徳会 港南台病院(内科、消化器内科、外科、整形外科) 医療法人社団湘南中央会 片瀬クリニック(内科、消化器内科) 大船すばるクリニック(心療内科、精神科) 医療法人社団朋進会 笠間クリニック(心療内科、精神科) 医療法人沖繩徳洲会 湘南鎌倉総合病院(内科、心療内科、神経内科、整形外科) 社会医療法人財団互恵会 大船中央病院(内科、外科、整形外科、皮膚科、眼科)		
協力歯科医療機関	医療法人社団若葉会 湘南食サポート歯科 社会医療法人財団互恵会 大船中央病院付属歯科診療所		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

あいらの杜 石神井公園

取得日	2020年4月2日	取得価格	2,070,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年10月31日から2029年10月31日まで		
◇ 物件の特性			
立地特性：西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩約12分の住宅地に所在しています。周辺には商店、クリニック、郵便局があり生活利便性が高い地域となっています。			
物件特性：2019年9月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さである18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面所、トイレを備えています。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都練馬区三原台一丁目29番15号 (地番) 東京都練馬区三原台一丁目1270番1、1270番4、1270番7、1270番9、1270番15		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第一種住居地域 (B) 第一種低層住居専用地域
	面積	1,763.66㎡	容積率/建ぺい率 (A) 200%/60% (B) 100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	2,234.70㎡	建築時期 2019年9月27日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 3階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	2,244.48㎡
鑑定評価額	2,260,000千円	賃貸面積	2,244.48㎡
直接還元法による価格	2,290,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.1%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	93,954千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,240,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.2%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.3%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	21,930千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.6%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年4月1日）			
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	62
居住の権利形態	利用権	定員(人)	62
居室面積帯(m ²)	18.00	入居者数(人)	28
入居時要件	要介護	入居率	45.1%
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(歳)	86.3
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	4,725,000	—
	月額利用料(円)	214,910	259,910
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	<p>医療法人社団東京白報会 ねりま在宅診療所（内科、精神科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科）</p> <p>医療法人社団黎明会 杉並北クリニック（内科、外科、整形外科、精神科、皮膚科）</p> <p>公益社団法人地域医療振興協会 練馬光が丘病院（総合診療科、消化器内科、呼吸器内科、循環器内科、腎臓内科、リウマチ内科、糖尿病・内分泌内科、神経内科、小児科、外科、乳腺外科、心臓血管外科、整形外科、脳神経外科、呼吸器外科、皮膚科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、泌尿器科、精神科、リハビリテーション科、臨床検査科、放射線科、麻酔科、救急科）</p> <p>医療法人財団荻窪病院（内科、消化器内科、循環器内科、神経内科、血液内科、肝臓内科、糖尿病、内科、リウマチ科、腎臓内科、呼吸器内科、外科、消化器外科、心臓血管外科、脳神経外科、整形外科、産婦人科、小児科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、麻酔科、リハビリテーション科、救急科）</p> <p>一般社団法人衛生文化協会 城西病院（内科、神経外科、眼科、整形外科、糖尿病内科）</p> <p>医療法人社団翠会 陽和病院（神経科）</p> <p>医療法人社団福寿会 赤羽岩瀨病院（内科、循環器内科、整形外科、リウマチ科、皮膚科、物忘れ外来、フットケア外来）</p>		
協力歯科医療機関	医療法人社団正美会 吉祥寺まさむねデンタルクリニック		

（注）当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,499,307千円	
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2019年9月30日から2029年9月30日まで			
◇ 物件の特性				
立地特性：都営地下鉄新宿線「篠崎」駅から徒歩約9分の住宅地に所在しています。周辺には中学校や公園等が整備され住みやすい環境となっています。				
物件特性：2019年7月竣工と築浅の介護付老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さである18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 東京都江戸川区篠崎町五丁目9番1号 (地番) 東京都江戸川区篠崎町五丁目87番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,286.00㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	1,973.42㎡	建築時期	2019年7月29日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 3階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)		
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1	
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	1,980.38㎡	
鑑定評価額	1,600,000千円	賃貸面積	1,980.38㎡	
直接還元法による価格	1,620,000千円	月額賃料	非開示 (注)	
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	非開示 (注)	
純収益 (NCF)	69,818千円	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	1,580,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	4.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	4.5%	報告書日付	2019年11月11日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費 (1年以内計)	0千円	
		長期修繕費 (2~12年計)	13,669千円	
		地震PML (予想最大損失率)	4.1%	
特記事項：該当事項はありません。				
担保設定の有無：無				
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年4月1日)				
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年9月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数 (室)	53	
居住の権利形態	利用権	定員 (人)	53	
居室面積帯 (㎡)	18.00	入居者数 (人)	44	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	83.0%	
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢 (歳)	85.3	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金 (円) (前受家賃)	5,355,000	—	
	月額利用料 (円)	203,810	254,810	
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員 2名	
協力医療機関	医療法人社団東京白報会 つばさクリニック (内科、精神科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科) 医療法人社団双泉会 双泉会クリニックえどがわ			
協力歯科医療機関	医療法人社団開成会 開成会訪問歯科センター			

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

シニアフォレスト横浜都筑

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,202,000千円	
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2019年9月27日から2029年9月30日まで			
◇ 物件の特性				
立地特性：横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅と「都筑ふれあいの丘」駅の中間の地域に所在しています。所在地域のメインストリートに隣接し、生活の利便性が高く、周囲には大規模な公園もあり、環境が整備されている地域です。				
物件特性：2019年8月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、16㎡強を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市都筑区見花山3番31号 (地番) 神奈川県横浜市都筑区見花山3番14			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	面積	1,199.97㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	2,276.54㎡	建築時期	2019年8月21日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 4階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)		
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1	
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	2,276.54㎡	
鑑定評価額	1,290,000千円	賃貸面積	2,276.54㎡	
直接還元法による価格	1,300,000千円	月額賃料	非開示(注)	
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	非開示(注)	
純収益(NCF)	55,776千円	稼働率(面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	1,280,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	4.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	4.5%	報告書日付	2019年11月11日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費(1年以内計)	0千円	
		長期修繕費(2~12年計)	15,824千円	
		地震PML(予想最大損失率)	3.4%	
特記事項：該当事項はありません。				
担保設定の有無：無				
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年4月1日)				
オペレーター	株式会社メディカルケアシステム	開設年月日	2019年10月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム(特定施設)	居室数(室)	70	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	70	
居室面積帯(㎡)	16.20~16.80	入居者数(人)	38	
入居時要件	要介護	入居率	54.2%	
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	86.4	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)(前受家賃)	—	—	
	月額利用料(円)	—	211,180	
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名	
協力医療機関	医療法人社団檜会 横浜北クリニック(内科、循環器内科、神経内科、老年内科)			
協力歯科医療機関	医療法人社団藤栄会 あおば台デンタルクリニック			

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

そんぼの家 豊中南曽根

取得日	2020年4月2日	取得価格	825,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2016年12月21日から2026年12月20日まで		
◇ 物件の特性			
立地特性：豊中市を南北に流れる猪名川の東に所在しています。周辺には豊島公園があり、落ち着いた環境が形成されています。			
物件特性：居室は、14㎡～15㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、オペレーターが1階の一部から3階の一部にてグループホームを運営しています。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府豊中市曽根南町二丁目12番25号 (地番) 大阪府豊中市曽根南町二丁目770番1、770番2、770番3、770番4、770番5		
土地	所有形態	所有権	用途地域 第一種住居地域
	面積(注1)	1,386.93㎡	容積率/建ぺい率 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	① 1,570.54㎡ ② 926.42㎡	建築時期 2001年1月10日
	構造・階数	① 鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺下地1階付3階建	
		② 鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺3階建	
賃貸区画数	2		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	2,496.96㎡
鑑定評価額	839,000千円	賃貸面積	2,496.96㎡
直接還元法による価格	848,000千円	月額賃料	非開示(注2)
直接還元利回り	4.8%	敷金・保証金等	非開示(注2)
純収益(NCF)	40,683千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	835,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.9%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	5.0%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	100千円
		短期修繕費(1年以内計)	3,300千円
		長期修繕費(2～12年計)	15,530千円
		地震PML(予想最大損失率)	12.0%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年4月1日）

オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2001年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	48
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48
居室面積帯(㎡)	13.73～15.12	入居者数(人)	45
入居時要件	要支援・要介護	入居率	93.7%
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	87.6
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	—	—
	月額利用料(円)	—	141,800
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人拓海会 神経内科クリニック（内科、神経内科） 医療法人良和会 中村クリニック（内科、外科、リハビリテーション科、放射線科、訪問在宅診療、各種検診） 医療法人愛成会 めぐみクリニック（内科） 医療法人豊済会 小曽根病院（精神科、内科、歯科）		
協力歯科医療機関	本町中央歯科クリニック		

（注1）本物件土地の一部（約6.5㎡）が道路として使用されています。

（注2）当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

イリーゼ狛江・別邸（追加取得）（注1）

取得日	2020年4月2日	取得価格	920,500千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2017年2月20日から2027年2月28日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：狛江市と世田谷区との行政区界に所在している本物件の周辺にある野川緑道沿いは桜並木通りとなっており、この他にもさまざまな草花が効果的に植栽され、物件東側のきたみふれあい広場と共に趣ある地域環境が形成されています。</p> <p>物件特性：2017年竣工と築浅の本物件は、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都狛江市東野川一丁目32番5号 (地番) 東京都狛江市東野川一丁目410番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	2,475.48㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,016.73㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況（注2）		◇ 賃貸借の概況（2020年9月30日時点）	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	2,016.73㎡
鑑定評価額	931,000千円	賃貸面積	2,016.73㎡
直接還元法による価格	945,000千円	月額賃料	非開示（注3）
直接還元利回り	4.4%	敷金・保証金等	非開示（注3）
純収益（NCF）	41,465千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	917,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.2%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.6%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費（1年以内計）	280千円
		長期修繕費（2～12年計）	14,940千円
		地震PML（予想最大損失率）	13.2%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年4月1日）			
オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	59
居住の権利形態	利用権	定員(人)	59
居室面積帯(m ²)	18.00	入居者数(人)	58
入居時要件	要介護	入居率	98.3%
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	—	—
	月額利用料(円)	—	232,300~253,300
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団大和会 多摩川病院 医療法人社団交鐘会 あおぞら在宅診療所		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会 高輪歯科医院		

(注1) 本投資法人は、「イリーゼ狛江・別邸」の建物のうち、2018年12月20日付で、本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る100分の30の準共有持分を取得し、2020年4月2日付で、本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る100分の70の準共有持分を追加取得しており、本投資法人は「イリーゼ狛江・別邸」の持分の全部を保有しています。

(注2) 各金額は鑑定評価書に記載の金額を持分の100分の70で按分して記載しています。

(注3) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

アルファリビング高松紺屋町

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,225,000千円
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2018年7月12日から2028年7月31日まで		
◇ 物件の特性			
立地特性：JR予讃線「高松」駅から徒歩約10分の地域に所在しています。高松市役所や兵庫町商店街にも近い生活利便性の高い地域となっています。			
物件特性：2016年9月竣工と築浅の介護付有料老人ホームと住宅型有料老人ホームが併設している本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡～19㎡を中心とした個室及び35㎡強の2人部屋を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1階の一部に調剤薬局が入居（転貸）しています。1階の一部と2階に診療所が入居（転貸）しています。オペレーターが1階の一部にてデイサービス、3階から4階にて介護付有料老人ホームを運営しています。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 香川県高松市紺屋町5番3号		
	(地番) 香川県高松市紺屋町5番3		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	928.54㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,577.47㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,577.47㎡
鑑定評価額	1,250,000千円	賃貸面積	3,577.47㎡
直接還元法による価格	1,270,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.8%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	60,933千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,240,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.6%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	5.0%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	130千円
		長期修繕費(2～12年計)	24,020千円
		地震PML(予想最大損失率)	3.4%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年4月1日)			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	46
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48
居室面積帯(㎡)	18.20～35.96	入居者数(人)	48
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	100.0%
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	1,500,000	—
	月額利用料(円)	153,200～174,200	—
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名 看護職員1名
協力医療機関	医療法人ウェルネスサポート高松紺屋町クリニック(皮膚科、糖尿病内科) 吉峰病院(整形外科、内科、リハビリ科、リウマチ科)		
協力歯科医療機関	高松駅前アルファ歯科クリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

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

取得日	2020年4月2日	取得価格	11,150,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅から徒歩約3分に位置し、高層マンションや商業施設が混在した地域に所在しています。北側には早濑川が流れており、周辺には都筑中央公園を始めとした多数の公園があり、駅近でありながら落ち着いた環境が形成されています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積よりも広い50㎡を中心とした個室及び2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央56番9号 (地番) 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央56番1、56番2、56番3、56番7		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	7,320.80㎡	容積率/建ぺい率 400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	19,228.21㎡	建築時期 2015年5月29日新築 2018年4月18日変更・増築
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	19,228.21㎡
鑑定評価額	11,700,000千円	賃貸面積	19,228.21㎡
直接還元法による価格	12,000,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	501,976千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	11,600,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.0%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.4%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	14,700千円
		長期修繕費(2~12年計)	175,550千円
		地震PML(予想最大損失率)	3.8%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件の土地と西側隣地との間の境界は未確定です。</p> <p>担保設定の有無：無</p>			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2015年7月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	276
居住の権利形態	利用権	定員(人)	330
居室面積帯(㎡)	20.15～85.29	入居者数(人)	235
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	71.2%
入居者の平均要介護度	0.9	入居者の平均年齢(歳)	83.6
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	14,500,000～107,500,000	—
	月額利用料(円)	127,000～302,000	266,000～622,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人社団三医会 鶴川記念病院（内科、リハビリテーション科、マッサージ等） 医療法人社団山本記念会 山本記念病院（内科、循環器内科、神経内科、整形外科、リハビリテーション科、皮膚科、泌尿器科） 医療法人社団山本記念会 都筑ふれあいの丘クリニック（内科） 医療法人社団フォルクモア クリニック医庵センター南（内科、神経内科、循環器内科、認知症専門外来（レビー小体型認知症専門）） 医療法人社団明芳会 横浜新都市脳神経外科病院（脳神経外科、整形外科、内科、循環器内科、リハビリテーション科、麻酔科等）		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会 新横浜デンタルクリニック 医療法人社団桜宗会 デンタルオフィス桜新町		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

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

取得日	2020年4月2日	取得価格	4,516,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：千葉中央港の臨港公園ブルムナード沿いに所在しています。周辺には千葉ポートパーク、千葉県立美術館、商業施設等があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、オペレーターが7階から11階にて高齢者向け賃貸住宅（プラテシア千葉みなと）を運営しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市中央区中央港一丁目18番28号 (地番) 千葉県千葉市中央区中央港一丁目204番3		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	3,904.44㎡	容積率／建ぺい率 400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム・共同住宅
	延床面積	17,101.74㎡	建築時期 2007年3月31日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	17,101.74㎡
鑑定評価額	4,720,000千円	賃貸面積	17,101.74㎡
直接還元法による価格	4,760,000千円	月額賃料	非開示 (注)
直接還元利回り	4.6%	敷金・保証金等	非開示 (注)
純収益 (NCF)	219,052千円	稼働率 (面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	4,700,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.4%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.8%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	20千円
		長期修繕費 (2～12年計)	253,960千円
		地震PML (予想最大損失率)	6.3%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年4月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	141
居住の権利形態	利用権	定員(人)	165
居室面積帯(㎡)	18.44～41.79	入居者数(人)	116
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	70.3%
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(歳)	87.2
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	3,990,000～11,000,000	—
	月額利用料(円)	262,000	328,500～398,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員4名
協力医療機関	医療法人柏葉会 柏戸病院（内科、脳神経内科、呼吸器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器内科、整形外科、眼科、リハビリ科、肝臓内科、肛門外科） 医療法人社団慶成会 千葉シーサイドクリニック（内科） 医療法人浄光会 千葉みなと病院（内科、外科、整形外科、専門外来（糖尿病、肝臓、呼吸器、循環器、物忘れ）） 稲毛整形外科（整形外科、リウマチ科、リハビリテーション科） 医療法人グリーンエミネンス 古峡みはまクリニック（心療内科、精神科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団佑健会 コウノ歯科医院 医療法人社団青望会 東京湾岸歯科		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 横浜都筑

取得日	2020年4月2日	取得価格	4,064,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅から徒歩約4分であり、駅までは歩行者専用道路でつながっており、閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパー等もあり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に診療所、調剤薬局が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市都筑区大丸1番24号 (地番) 神奈川県横浜市都筑区大丸1番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	2,224.26㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	7,031.53㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	7,031.53㎡
鑑定評価額	4,090,000千円	賃貸面積	7,031.53㎡
直接還元法による価格	4,150,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.4%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	182,630千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	4,060,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.2%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.6%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	7,250千円
		長期修繕費(2~12年計)	96,750千円
		地震PML(予想最大損失率)	8.1%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年10月4日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	117
居住の権利形態	利用権	定員(人)	145
居室面積帯(m ²)	19.50～63.75	入居者数(人)	101
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	69.6%
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	88.4
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	10,800,000～26,750,000	—
	月額利用料(円)	232,000～274,500	457,000～577,500
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	医療法人社団山本記念会 山本記念病院（内科、循環器内科、神経内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、リハビリテーション科等） 医療法人社団山本記念会 都筑ふれあいの丘クリニック（内科） 医療法人社団folkモア クリニック医庵センター南（内科、神経内科、循環器内科、認知症専門外来（レビー小体型認知症専門）） 医療法人社団明芳会 横浜新都市脳神経外科病院（脳神経外科、整形外科、内科、循環器内科、リハビリテーション科、麻酔科等） 医療法人一雄会 リンクスメンタルクリニック（精神科、心療内科、神経科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団藤栄会 日航ビル歯科室 医療法人社団高輪会 新横浜デンタルクリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 千里ひなたが丘

取得日	2020年4月2日	取得価格	2,800,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：高台の住宅地に所在しています。周辺には長野公園等があり、良好な住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、13㎡を中心とした個室及び24㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府吹田市千里丘西15番20号 (地番) 大阪府吹田市長野東71番6		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	4,732.91㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	6,660.20㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	6,660.20㎡
鑑定評価額	2,860,000千円	賃貸面積	6,660.20㎡
直接還元法による価格	2,890,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.5%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	130,054千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,820,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.7%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	547千円
		長期修繕費(2~12年計)	49,597千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.3%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング 株式会社	開設年月日	2014年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	122
居住の権利形態	利用権	定員(人)	125
居室面積帯(㎡)	12.91~24.31	入居者数(人)	118
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.4%
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(歳)	87.0
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,770,000~18,420,000	—
	月額利用料(円)	217,000~264,000	379,900~492,400
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	医療法人沖縄徳洲会 吹田徳洲会病院(内科、循環器内科、消化器内科、呼吸器外科、心臓血管外科、脳神経外科、泌尿器科、リハビリテーション科、皮膚科等) 医療法人協和会 協和会病院(内科、整形外科、放射線科、リハビリテーション科、リウマチ科、人工関節センター、人工透析センター等) 医療法人和音会 ひびきクリニック(内科、眼科) 医療法人社団日翔会 日翔会病院在宅医療部(内科、皮膚科、精神科)		
協力歯科医療機関	医療法人わはは会 スマイリー歯科		

グッドタイム リビング なかもず

取得日	2020年4月2日	取得価格	2,180,000千円	
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで			
◇ 物件の特性				
<p>立地特性：南海電鉄高野線「白鷺」駅から徒歩約5分の住宅地に所在しています。周辺には商業施設や白鷺公園等があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡の2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階から5階のすべての階の一部に学生専用賃貸住宅が入居（転貸）しています。また、1階の一部に診療所が入居（転貸）しています。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 大阪府堺市北区金岡町1423番地77			
	(地番) 大阪府堺市北区金岡町1423番77			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	2,965.46㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・共同住宅・診療所
	延床面積	5,962.48㎡	建築時期	2015年3月12日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)		
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1	
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	5,962.48㎡	
鑑定評価額	2,210,000千円	賃貸面積	5,962.48㎡	
直接還元法による価格	2,230,000千円	月額賃料	非開示(注)	
直接還元利回り	4.5%	敷金・保証金等	非開示(注)	
純収益(NCF)	100,212千円	稼働率(面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	2,180,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	4.3%	調査会社	株式会社ERIソリューション	
最終還元利回り	4.7%	報告書日付	2019年11月11日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費(1年以内計)	6,750千円	
		長期修繕費(2~12年計)	93,860千円	
		地震PML(予想最大損失率)	10.9%	
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件の土地と南側及び西側道路との間の境界は未確定です。</p>				
担保設定の有無：無				

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2019年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	68
居住の権利形態	利用権	定員(人)	69
居室面積帯(m ²)	20.15～41.22	入居者数(人)	65
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.2%
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(歳)	88.5
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	7,900,000～11,450,000	—
	月額利用料(円)	222,000～240,000	353,700～381,700
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	社会医療法人清恵会 清恵会病院（内科、外科、婦人科、整形外科、脳神経外科、眼科等） まつかクリニック（内科、整形外科、リウマチ科、リハビリテーション科等） 医療法人喜多クリニック なかもず診療所（内科、形成外科、皮膚科）		
協力歯科医療機関	ますもと歯科クリニック 医療法人誠仁会 りょうき歯科クリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 香里ヶ丘

取得日	2020年4月2日	取得価格	2,120,000千円
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：大阪府を南北に流れる淀川の東に所在しています。周辺には香里こもれび水路や、香里ヶ丘公園があり、自然豊かな住環境が形成されています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室、調剤薬局が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目8番地の52		
	(地番) 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目8番52		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	2,500.02㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	4,930.37㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	4,930.37㎡
鑑定評価額	2,180,000千円	賃貸面積	4,930.37㎡
直接還元法による価格	2,210,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.5%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	99,239千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,150,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.3%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.7%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	2,550千円
		長期修繕費(2~12年計)	70,300千円
		地震PML(予想最大損失率)	14.5%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング 株式会社	開設年月日	2008年5月24日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	98
居住の権利形態	利用権	定員(人)	112
居室面積帯(㎡)	18.60～39.97	入居者数(人)	100
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	89.2%
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(歳)	88.8
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	10,570,000～14,220,000	—
	月額利用料(円)	222,000～227,000	398,200～403,200
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	特定医療法人三上会 東香里病院(内科、外科、整形外科、精神科、耳鼻咽喉科、皮膚科、泌尿器科、眼科、リハビリテーション科等) 独立行政法人地域医療機能推進機構 星ヶ丘医療センター(総合内科、脳卒中内科、糖尿病内科、腎臓内科、呼吸器内科、消化器内科、脳神経内科、循環器内科、精神神経科、外科、呼吸器外科、脳神経外科、脳血管内治療科、整形外科、皮膚科、眼科、リハビリテーション科等) 医療法人(社団)有恵会 香里ヶ丘有恵会病院(内科、呼吸器科、消化器科、循環器科、神経内科、外科、整形外科、皮膚科、眼科、歯科、リハビリテーション科等) 医療法人和音会 ひびきクリニック(内科、眼科)		
協力歯科医療機関	医療法人社団 佑健会 花みずき歯科江坂		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 亀戸

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,860,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：江東区と江戸川区の境を南北に流れる旧中川沿いに所在しています。周辺には都立亀戸中央公園などがあり、良好な住環境が形成されています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に診療所が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都江東区亀戸九丁目34番1-137号		
	(地番) 東京都江東区亀戸九丁目54番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域 準工業地域
	面積	20,123.00㎡(敷地権割合: 515,323/6,432,550)	容積率/建ぺい率 300%/60%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム・診療所
	延床面積	5,096.15㎡	建築時期 2008年11月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	5,096.15㎡
鑑定評価額	2,310,000千円	賃貸面積	5,096.15㎡
直接還元法による価格	2,340,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	100,731千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,300,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.1%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.5%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	2,250千円
		長期修繕費(2~12年計)	114,430千円
		地震PML(予想最大損失率)	4.0%
特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年4月18日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	83
居住の権利形態	利用権	定員(人)	102
居室面積帯(m ²)	18.00～51.37	入居者数(人)	82
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	80.3%
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	87.2
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	14,000,000～18,700,000	—
	月額利用料(円)	222,000～242,000	455,400～465,400
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	社会医療法人社団順江会 江東病院(内科、脳神経内科、呼吸器内科、循環器内科、消化器内科、腎・高血圧内科、糖尿病内科、膠原病・リウマチ内科、外科、脳神経外科、整形外科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、皮膚科等) 医療法人社団広育会 わかたけクリニック(内科、外科、整形外科、リハビリテーション科) 医療法人社団三和会 東京東病院(内科、消化器内科、胃腸内科、腫瘍内科、内視鏡内科、循環器内科、外科、消化器外科、呼吸器外科、整形外科、肛門外科、腫瘍外科、腹部外科、胆のう外科、食道外科、胃腸外科、大腸外科、内視鏡外科等) 医療法人社団清湘会 清湘会記念病院(内科、腎臓内科、糖尿病内科、内分泌内科、循環器内科、消化器内科、人工透析内科、外科、血管外科、内視鏡外科等) 独立行政法人地域医療機能推進機構 東京城東病院(内科、循環器内科、呼吸器内科、消化器内科、外科、消化器外科、肛門外科、整形外科、放射線科、リハビリテーション科)		
協力歯科医療機関	こばやし歯科クリニック 医療法人社団建部会 タケルデンタルクリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 御影

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,820,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：阪神電気鉄道本線「御影」駅より徒歩約3分に所在し、大型商業施設「御影クラッセ」に近接しています。周辺には御影公園等があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 兵庫県神戸市東灘区御影中町三丁目2番3号 (地番) 兵庫県神戸市東灘区御影中町三丁目998番4		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域 近隣商業地域
	面積	11,648.46㎡(敷地権割合: 465,844/3,639,406)	容積率/建ぺい率 300%/80%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	7,028.01㎡	建築時期 2010年1月29日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造6階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況(2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	7,028.01㎡
鑑定評価額	2,280,000千円	賃貸面積	7,028.01㎡
直接還元法による価格	2,300,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	98,979千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,260,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.5%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	116,634千円
		地震PML(予想最大損失率)	8.4%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件の土地と北側隣地及び南側道路との間の境界は未確定です。</p> <p>担保設定の有無：無</p>			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング 株式会社	開設年月日	2010年4月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	88
居住の権利形態	利用権	定員(人)	108
居室面積帯(㎡)	20.40～74.12	入居者数(人)	87
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	80.5%
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(歳)	88.5
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	12,750,000～17,170,000	—
	月額利用料(円)	232,000～280,000	444,500～492,500
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	一般財団法人甲南会 甲南医療センター ろっこう医療生活協同組合 青山医院 独立行政法人労働者健康安全機構 神戸労災病院		
協力歯科医療機関	仲井歯科クリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 尼崎新都心

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,585,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：JR東海道本線「尼崎」駅から徒歩約6分の商業地域に所在しています。周辺は再開発事業等により、高層店舗や事務所ビルが建ち並んでおり、繁華性の高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室、デイサービスが入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 兵庫県尼崎市潮江一丁目3番34号		
	(地番) 兵庫県尼崎市潮江一丁目801番3		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	2,910.51㎡	容積率/建ぺい率 500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	5,194.00㎡	建築時期 2009年4月30日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	5,194.00㎡
鑑定評価額	1,670,000千円	賃貸面積	5,194.00㎡
直接還元法による価格	1,690,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	72,755千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,650,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.1%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.5%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	10千円
		長期修繕費(2~12年計)	81,790千円
		地震PML(予想最大損失率)	13.7%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年10月4日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	87
居住の権利形態	利用権	定員(人)	96
居室面積帯(㎡)	18.62~46.45	入居者数(人)	86
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	89.5%
入居者の平均要介護度	2.9	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,660,000~12,960,000	—
	月額利用料(円)	204,000~242,000	365,000~403,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人財団ヒューマンメディカル 尼崎新都心病院(内科、循環器内科、消化器内科、腎臓内科、整形外科、脳神経外科、リハビリテーション科等) 医療法人慶春会 いたみホームクリニック(内科、精神科)		
協力歯科医療機関	—		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 南千里

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,430,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
立地特性：山田西公園に面した閑静な住宅街に所在しています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、居室面積11.40㎡～16.78㎡の広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府吹田市山田西三丁目22番2号		
	(地番) 大阪府吹田市山田西三丁目70番41		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域 第一種中高層住居専用地域
	面積	2,213.15㎡	容積率/建ぺい率 200%/60%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	3,753.11㎡	建築時期 ① 1993年2月28日新築 ② 2005年2月28日変更、増築
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,757.91㎡
鑑定評価額	1,510,000千円	賃貸面積	3,757.91㎡
直接還元法による価格	1,530,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.5%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	68,827千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,490,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.7%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	580千円
		長期修繕費(2～12年計)	88,940千円
		地震PML(予想最大損失率)	7.1%
特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本物件の土地と東側及び南側の官有地との間の境界は未確定です。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	71
居住の権利形態	利用権	定員(人)	71
居室面積帯(m ²)	11.40~16.78	入居者数(人)	67
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.3%
入居者の平均要介護度	2.3	入居者の平均年齢(歳)	88.2
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,020,000~12,070,000	—
	月額利用料(円)	222,000	372,400
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	社会福祉法人恩賜財団済生会支部 大阪府済生会千里病院 (内科、神経内科、呼吸器内科、消化器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器外科、整形外科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、歯科等) 医療法人沖繩徳洲会 吹田徳洲会病院 (内科、循環器内科、消化器内科、呼吸器外科、心臓血管外科、脳神経外科、泌尿器科、リハビリテーション科、皮膚科等) むのでクリニック (内科、消化器内科)		
協力歯科医療機関	医療法人敬友会 のぞみ歯科医院 医療法人わはは会 スマイリー歯科		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 神戸垂水

取得日	2020年4月2日		取得価格	1,370,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで			
◇ 物件の特性				
立地特性：高台に位置した住宅地に所在しています。近隣に垂水健康公園等もあり、自然豊かな住環境が形成されています。				
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い22㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 兵庫県神戸市垂水区名谷町字阿弥陀坊1941番地の3 (地番) 兵庫県神戸市垂水区名谷町字阿弥陀坊1941番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	3,180.82㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	6,005.03㎡	建築時期	2006年6月30日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	本投資法人		マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況			◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所		テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日		賃貸可能面積	6,005.03㎡
鑑定評価額	1,390,000千円		賃貸面積	6,005.03㎡
直接還元法による価格	1,400,000千円		月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.9%		敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	68,718千円		稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,380,000千円		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	5.1%		報告書日付	2019年11月11日
			緊急修繕費	0千円
			短期修繕費(1年以内計)	0千円
			長期修繕費(2~12年計)	129,848千円
			地震PML(予想最大損失率)	8.3%
特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				
担保設定の有無：無				
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日2020年7月1日)				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2006年7月22日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	91	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	101	
居室面積帯(㎡)	22.07~70.37	入居者数(人)	84	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	83.1%	
入居者の平均要介護度	2.7	入居者の平均年齢(歳)	89.8	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,360,000~12,600,000	-	
	月額利用料(円)	232,000	388,000	
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名	
協力医療機関	医療法人社団 名谷病院 大澤病院 医療法人社団 寿輝会 よねむらクリニック 医療法人社団 敬生会 西北ハートクリニック			
協力歯科医療機関	みなとデンタルクリニック			

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通

取得日	2020年4月2日	取得価格	1,320,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：JR京葉線「千葉みなと」駅から徒歩約4分に所在しています。周辺にはみなと公園や商業施設等があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に診療所、調剤薬局が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市中央区中央港一丁目15番8号 (地番) 千葉県千葉市中央区中央港一丁目201番		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域 商業地域
	面積	3,699.42㎡ (敷地権割合： 789,246/ 1,422,333)	容積率/建ぺい率 400%/80%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム・診療所
	延床面積	7,777.18㎡	建築時期 2007年6月1日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造7階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	7,777.18㎡
鑑定評価額	1,560,000千円	賃貸面積	7,777.18㎡
直接還元法による価格	1,570,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.6%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	72,389千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,560,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.4%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.8%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	20千円
		長期修繕費(2~12年計)	171,440千円
		地震PML(予想最大損失率)	4.2%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件の土地と南東側道路との間の境界は未確定です。</p> <p>担保設定の有無：無</p>			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年7月7日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	107
居住の権利形態	利用権	定員(人)	183
居室面積帯(m ²)	18.40～41.66	入居者数(人)	96
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	52.4%
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(歳)	87.6
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	4,860,000～13,150,000	—
	月額利用料(円)	262,000	343,000～425,400
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員4名
協力医療機関	医療法人柏葉会 柏戸病院 (内科、神経内科、呼吸器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器外科、整形外科、眼科、リハビリテーション科、肝臓内科、肛門外科) 医療法人社団慶成会 千葉シーサイドクリニック (内科) 医療法人浄光会 千葉みなと病院 (内科、外科、整形外科、専門外来) 稲毛整形外科 (整形外科、リウマチ科、リハビリテーション科) 医療法人グリーンエミネンス 古峡みはまクリニック (心療内科、精神科) 医療法人社団三育会 宮野木外科・内科 (内科、外科、整形外科、リハビリテーション科、脳神経外科)		
協力歯科医療機関	医療法人社団佑健会 コウノ歯科医院 医療法人社団青望会 東京湾岸歯科		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 泉北ヶ丘

取得日	2020年4月2日	取得価格	980,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：大規模ニュータウンとして開発された「泉ヶ丘」地区に所在しています。周辺には高倉公園があるなど良好な住環境が形成されています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡の個室を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1階の一部に物販店舗、医療事務室が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府堺市南区高倉台三丁2番2号 (地番) 大阪府堺市南区高倉台三丁2番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,692.41㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,983.22㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,983.22㎡
鑑定評価額	1,030,000千円	賃貸面積	3,983.22㎡
直接還元法による価格	1,040,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	5.0%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	52,198千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,030,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.8%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	5.2%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	1,730千円
		長期修繕費(2~12年計)	73,420千円
		地震PML(予想最大損失率)	14.5%
特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年6月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	83
居住の権利形態	利用権	定員(人)	83
居室面積帯 (㎡)	18.00	入居者数(人)	80
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	96.3%
入居者の平均要介護度	3.3	入居者の平均年齢(歳)	89.2
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	6,960,000～9,370,000	—
	月額利用料(円)	222,000～232,000	338,000～348,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	社会医療法人ベガサス 馬場記念病院(内科、循環器科、呼吸器科、神経内科、外科、消化器科、脳神経外科、整形外科、リハビリテーション科等) 社会医療法人頌徳会 日野病院(内科、脳神経外科、整形外科、外科、形成外科、神経内科) 社会医療法人生長会 ベルランド総合病院(循環器内科、神経内科、消化器内科、心臓血管外科、呼吸器外科、外科、整形外科、脳神経外科、精神・神経科、皮膚科、泌尿器科、眼科、リハビリテーション科、人工透析センター等) 医療法人榎本会 榎本病院(内科、循環器内科、消化器内科、腫瘍内科、外科、心臓血管外科、消化器外科、整形外科、脳神経外科、形成外科、肛門外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、リハビリテーション科、緩和ケア内科等) 医療法人 喜多クリニック(内科、形成外科、皮膚科)		
協力歯科医療機関	医療法人英誠会 磯田歯科医院		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 池田緑丘

取得日	2020年4月2日	取得価格	920,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：緑豊かな高台に所在しています。周辺には大阪教育大学附属池田小学校を始めとする複数の学校があり、閑静な住宅地が形成されています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室及び36㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室が入居（転貸）しております。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府池田市緑丘一丁目4番23号 (地番) 大阪府池田市緑丘一丁目337番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,553.34㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,050.24㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,050.24㎡
鑑定評価額	933,000千円	賃貸面積	3,050.24㎡
直接還元法による価格	942,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.6%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	43,317千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	929,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.4%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.8%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	180千円
		長期修繕費(2~12年計)	67,070千円
		地震PML(予想最大損失率)	9.5%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年5月26日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	53
居住の権利形態	利用権	定員(人)	64
居室面積帯(m ²)	18.00～36.91	入居者数(人)	54
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	84.3%
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(歳)	90.7
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	10,980,000～14,780,000	—
	月額利用料(円)	252,000～257,000	435,000～440,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人互恵会 池田回生病院（内科、外科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科、循環器内科、糖尿病内科、神経内科、心療内科、リハビリテーション科等） 医療法人晋真会 ベリタス病院（内科、消化器科、呼吸器科、循環器科、神経内科、脳神経外科、外科、整形外科、リハビリテーション科等） 医療法人社団輝会 北村クリニック（内科、皮膚科、泌尿器科、神経内科、精神科等） 医療法人 喜多クリニック（内科、形成外科、皮膚科） 医療法人生成会 くさかべクリニック（総合内科） 医療法人 猪瀬整形外科 緑地公園メディカルクリニック（内科、整形外科）		
協力歯科医療機関	亀山歯科医院		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 長津田みなみ台

取得日	2020年4月2日	取得価格	850,000千円	
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで			
◇ 物件の特性				
<p>立地特性：閑静な住宅街に所在しています。周辺には玄海田公園があり、緑豊かな住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番13号 (地番) 神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番13			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	3,218.75㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	3,385.05㎡	建築時期	2013年5月22日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)		
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1	
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,392.93㎡	
鑑定評価額	839,000千円	賃貸面積	3,392.93㎡	
直接還元法による価格	848,000千円	月額賃料	非開示 (注)	
直接還元利回り	4.4%	敷金・保証金等	非開示 (注)	
純収益 (NCF)	37,302千円	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	835,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	4.2%	調査会社	株式会社ERIソリューション	
最終還元利回り	4.6%	報告書日付	2019年11月11日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費 (1年以内計)	30千円	
		長期修繕費 (2~12年計)	48,000千円	
		地震PML (予想最大損失率)	9.2%	
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 通行を目的として、本件土地の一部 (30.67㎡) を要役地、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番12」を承役地とする地役権が設定されています。また、通行を目的として、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番12」を要役地、本土地の一部 (合計55.11㎡) を承役地とする地役権が設定されています。</p>				
担保設定の有無：無				

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2013年7月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	71
居住の権利形態	利用権	定員(人)	71
居室面積帯(m ²)	20.15～20.80	入居者数(人)	63
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	88.7%
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	89.4
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,500,000～13,150,000	—
	月額利用料(円)	232,000～302,000	390,400～465,400
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人社団三医会 鶴川記念病院（内科、リハビリテーション科） 社会医療法人社団正志会 南町田病院（内科、呼吸器内科、循環器内科、消化器内科、外科、整形外科、脳神経外科、消化器外科、呼吸器外科、肛門外科、リハビリテーション科、泌尿器科、皮膚科、耳鼻咽喉科） 医療法人社団平郁会 みんなの荏田クリニック（内科、老年内科、消化器内科、循環器内科、老年精神科、皮膚科、整形外科） 医療法人社団五輪会 中央林間東クリニック（内科） 医療法人ディーブインテンション リンクスメンタルクリニック（精神科、心療内科、神経科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団立靖会 ひまわり歯科		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 埼玉蓮田

取得日	2020年4月2日	取得価格	659,000千円	
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで			
◇ 物件の特性				
<p>立地特性：蓮田市を南北に流れる綾瀬川の東に所在しています。周辺には山之内公園があり、閑静な住宅地が形成されています。</p> <p>物件特性：介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室及び42㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に診療所が入居（転貸）しております。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地	(住居表示) 埼玉県蓮田市山ノ内2番地41 (地番) 埼玉県蓮田市山ノ内2番41			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,703.33㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム、診療所
	延床面積	3,188.60㎡	建築時期	2007年4月11日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)		
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1	
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,188.60㎡	
鑑定評価額	670,000千円	賃貸面積	3,188.60㎡	
直接還元法による価格	675,000千円	月額賃料	非開示(注)	
直接還元利回り	4.7%	敷金・保証金等	非開示(注)	
純収益(NCF)	31,707千円	稼働率(面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	668,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	4.5%	調査会社	株式会社ERIソリューション	
最終還元利回り	4.9%	報告書日付	2019年11月11日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費(1年以内計)	340千円	
		長期修繕費(2~12年計)	77,100千円	
		地震PML(予想最大損失率)	6.3%	
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>				
担保設定の有無：無				

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年5月19日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	63
居住の権利形態	利用権	定員(人)	72
居室面積帯(㎡)	18.00～42.60	入居者数(人)	62
入居時要件	要支援・要介護	入居率	86.1%
入居者の平均要介護度	2.3	入居者の平均年齢(歳)	87.4
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	6,120,000～8,100,000	—
	月額利用料(円)	232,000～242,000	334,000～344,000
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人顕正会 蓮田病院 医療法人社団三世会 蓮田南クリニック 医療法人社団三世会 大宮桜木町クリニック 医療法人社団信悠会 木村クリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団彩明会 大宮デンタルクリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 流山壺番館

取得日	2020年4月2日	取得価格	610,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：緑豊かで閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパーや市野谷水鳥の池や西初石近隣公園があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室、調剤薬局が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 千葉県流山市おおたかの森南一丁目25番地の4 (地番) 千葉県流山市おおたかの森南一丁目25番4		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第一種中高層住居専用地域 (B) 第一種住居地域
	面積	1,850.04㎡	容積率/建ぺい率 (A) 200%/60% (B) 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	2,756.26㎡	建築時期 2007年10月31日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	2,756.26㎡
鑑定評価額	620,000千円	賃貸面積	2,756.26㎡
直接還元法による価格	625,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.7%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	29,384千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	614,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.5%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.9%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	170千円
		長期修繕費(2~12年計)	35,660千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.1%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年11月23日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	54
居住の権利形態	利用権	定員(人)	54
居室面積帯(㎡)	18.60～19.20	入居者数(人)	44
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	81.4%
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	87.1
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	10,630,000～14,344,000	—
	月額利用料(円)	236,000～246,500	413,700～423,700
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団誠高会 おおたかの森病院（内科、呼吸器科、循環器科、神経内科、消化器科、外科、脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、眼科、皮膚科、泌尿器科、肛門科、アレルギー科、リウマチ科、リハビリテーション科等） 医療法人社団誠高会 おおたかの森フォレストクリニック（一般内科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団健佑会 ゆうゆう歯科		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 流山武番館

取得日	2020年4月2日	取得価格	563,000千円
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：緑豊かで閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパーや市野谷水鳥の池や西初石近隣公園があり、生活利便性が高い地域となっています。</p> <p>物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡よりも広い20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 千葉県流山市おおたかの森南二丁目1番地の1 (地番) 千葉県流山市おおたかの森南二丁目1番1		
土地	所有形態	借地権	用途地域 (A) 第一種住居地域 (B) 第一種低層住居専用地域
	面積	1,968.53㎡	容積率/建ぺい率 (A) 200%/60% (B) 150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	3,928.90㎡	建築時期 2016年3月25日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,956.90㎡
鑑定評価額	688,000千円	賃貸面積	3,956.90㎡
直接還元法による価格	689,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	5.2%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	35,849千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	687,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.5%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	5.7%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	250千円
		長期修繕費(2~12年計)	61,360千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.6%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。</p> <p>(借地契約の概要)</p> <p>借地権の種類：一般定期借地権 権利の態様：堅固建物の所有を目的とする土地借地権 賃貸人：個人 賃借人：みずほ信託銀行株式会社 契約面積：1,968.53㎡ 契約期間：2015年4月1日から2065年3月31日までの50年間 敷金・保証金：金3,036,000円 賃料改定：借地期間開始日から5年間は賃料の改定を行わないものとします。以降、5年毎に経済情勢の変化、物価変動、公租公課その他経費負担の増減を考慮し、協議の上、改定することができるものとします。</p> <p>また、本投資法人が信託受益権を譲渡する場合、借地権の譲渡と扱われ、原則として土地所有者(賃貸人)の事前の書面による承諾が必要とされています。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2020年7月1日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2016年6月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	77
居住の権利形態	利用権	定員(人)	85
居室面積帯(m ²)	20.15～40.91	入居者数(人)	52
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	61.1%
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(歳)	86.8
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	11,300,000～20,488,000	—
	月額利用料(円)	236,500～256,500	424,900～500,900
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団誠高会 おおたかの森病院（内科、呼吸器科、循環器科、神経内科、消化器科、外科、脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、眼科、皮膚科、泌尿器科、肛門科、アレルギー科、リウマチ科、リハビリテーション科等） 医療法人社団誠高会 おおたかの森フォレストクリニック（一般内科） 医療法人社団絃和会 しいの木クリニック（一般内科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団健佑会 ゆうゆう歯科 医療法人社団交心会 北原歯科医院松戸診療室		

（注）当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

グッドタイム リビング 尼崎駅前

取得日	2020年4月2日	取得価格	320,000千円
取得資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：阪神電気鉄道本線・なんば線「尼崎」駅から徒歩約3分の商業エリアに所在しています。周辺は区画整理事業により整備されており、良好な環境となっています。</p> <p>物件特性：介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室が入居（転貸）しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 兵庫県尼崎市御園町27番地3 (地番) 兵庫県尼崎市御園町27番3		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域 商業地域
	面積	3,093.76㎡ (敷地権割合: 362,295/ 2,100,835)	容積率/建ぺい率 600%/80%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	3,520.17㎡	建築時期 2008年9月12日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年9月30日	賃貸可能面積	3,520.17㎡
鑑定評価額	408,000千円	賃貸面積	3,520.17㎡
直接還元法による価格	407,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.6%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	18,708千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	409,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.8%	報告書日付	2019年11月11日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	1,744千円
		長期修繕費(2~12年計)	72,581千円
		地震PML(予想最大損失率)	4.8%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と東側隣地との間の境界は未確定です。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年11月8日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	56
居住の権利形態	利用権	定員(人)	68
居室面積帯(m ²)	18.96~41.54	入居者数(人)	57
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	83.8%
入居者の平均要介護度	2.3	入居者の平均年齢(歳)	86.9
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	8,100,000~10,850,000	—
	月額利用料(円)	202,000~242,000	337,000~377,000
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人豊繁会 近藤病院 (内科、外科、整形外科、脳神経外科、眼科等) 特定医療法人中央会 尼崎中央病院 (内科、循環器内科、糖尿病内科、神経内科、呼吸器内科、外科、整形外科、脳神経外科、リハビリテーション科、泌尿器科、皮膚科、眼科等) 医療法人喜多クリニック (内科、皮膚科等)		
協力歯科医療機関	新大阪デンタルクリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

<新規取得資産>

スプラディッド難波元町

取得予定日	2020年12月10日	取得予定価格	5,820,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2019年12月6日から2030年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro四つ橋線「なんば」駅から徒歩5分の場所に位置する、コンパクトタイプのマンションです。「なんば」駅は、「梅田」駅まで約8分、大阪府内で唯一の新幹線停車駅である「新大阪」駅まで約16分でアクセスが可能のほか、JR線と南海線の利用も可能であり、良好な交通利便性を有する駅です。難波エリアはなんばパークスやなんばスカイオといった大規模商業施設やオフィス等が集積する繁華性の高い地域であるものの、本物件は比較的閑静なエリアに位置しており、利便性と暮らしやすさが調和した、住宅地としての安定的なニーズが今後も見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、全室が1LDKの間取りで構成されています。各居室は白、茶色もしくは黒を基調としてデザインされ、玄関の上がり框の高さやキッチン備え付けカウンターなど細部までこだわって造られています。また、共用部の設備も充実しており、エントランスには高級感のある暖炉やソファが来客用に配置されているほか、十分な台数の機械式駐車場を有するなど入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番14号 (地番) 大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番33		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	1,301.29㎡	容積率/建ぺい率 600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	8,409.56㎡	建築時期 2019年11月16日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき15階建て	
賃貸可能戸数	196戸		
PM会社	信和建設株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	7,640.08㎡
鑑定評価額	6,120,000千円	賃貸面積	7,328.24㎡
直接還元法による価格	6,200,000千円	月額賃料	25,188千円
直接還元利回り	4.1%	敷金・保証金等	1,682千円
純収益 (NCF)	254,314千円	稼働率 (面積ベース)	95.9%
DCF法による価格	6,080,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.2%	調査会社	株式会社E R I ソリューション
最終還元利回り	4.3%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	0千円
		長期修繕費 (2~12年計)	63,160千円
		地震PML (予想最大損失率)	7.8%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無： 無			

グランカーサ藤沢

取得予定日	2020年12月10日	取得予定価格	1,000,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2020年1月21日から2030年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件はJR東海道本線「藤沢」駅から徒歩6分の場所に位置しています。「藤沢」駅は、「横浜」駅まで直通で約20分、「東京」駅まで直通約47分でアクセス可能であり、ターミナル駅へのダイレクトなアクセスに優れています。また、「藤沢」駅は観光地へのアクセスにも優れており、景勝地として全国的に著名な江ノ島や1年を通じて人気の高い鎌倉へ20分以内でのアクセスが可能です。本物件は「藤沢」駅前のルミネやオーパ、ビックカメラといった大型の商業施設や家電量販店等の立ち並ぶ駅前商業地域への接近性に優れていることに加え、周辺にはスーパーやコンビニエンスストアのほか、銀行、郵便局、市役所といった施設も存するなど、生活利便性が良好で、住宅地としての安定的なニーズが今後も見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は分譲用に開発された鉄筋コンクリート造13階建の3LDKタイプのファミリー用マンションです。共用部は天然石調のタイルがあしらわれたエントランス内に、メールボックス一体型宅配ロッカー、防災用の備蓄倉庫が配置され、また専有部は、ウォークインクローゼット、大容量のパントリー、食器洗浄乾燥機、ミストサウナ付き浴室を全室に完備するなど、全体として様式美と機能美の調和した快適な暮らしを入居者に提供するクオリティの高い物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 神奈川県藤沢市藤沢字大道東89番地6 (地番) 神奈川県藤沢市藤沢字大道東89番6、89番23		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積(注)	457.93㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,912.51㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
賃貸可能戸数	24戸		
PM会社	清水総合開発株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	1,701.84㎡
鑑定評価額	1,050,000千円	賃貸面積	1,701.84㎡
直接還元法による価格	1,060,000千円	月額賃料	4,776千円
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等	5,502千円
純収益(NCF)	44,532千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	1,040,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.3%	調査会社	株式会社E R I ソリューション
最終還元利回り	4.4%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	340千円
		長期修繕費(2~12年計)	15,860千円
		地震PML(予想最大損失率)	10.3%
<p>特記事項：対象敷地の南西側道路は、都市計画道路(3・5・2鎌倉片瀬藤沢線・計画幅員15m)に該当し、対象敷地の南西側の一部が拡幅予定区域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南西側の一部(約12.53㎡)が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。</p>			
担保設定の有無：無			

(注) 本物件土地の一部(約19.7㎡)が道路として使用されています。

グッドタイム リビング 大阪ベイ

取得予定日	2020年12月10日	取得予定価格	4,700,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2020年1月31日から2030年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro中央線「弁天町」駅に直結しており、駅まで徒歩約1分の超高層複合ビル「クロスシティ弁天町」内に所在しています。主要駅の「大阪」駅へのアクセスがよく、かつ1階は食品スーパーのため、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた生活環境となっています。</p> <p>物件特性：本物件は介護付有料老人ホームであり、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる18㎡以上の広さの個室を提供しています。また、居室設備として洗面台、トイレ、一部キッチンを備えているほか、共有部分には、入居者専用サロン、ビューティーサロン、ライブラリー、屋上庭園など多様な共用施設を備えています。なお、本物件の1階から3階には食品スーパーのほか、飲食店やクリニックモール等が入居しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市港区弁天一丁目3番3号		
	(地番) 大阪府大阪市港区弁天一丁目3番1		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	用途地域 商業地域
	面積	5,568.41㎡ (敷地権割合 合1,000,000分の 177,250)	容積率/建ぺい率 800%/80%
建物	所有形態	区分所有権	用途 老人ホーム・駐車場・店舗・病院
	延床面積	13,372.09㎡	建築時期 2006年8月15日
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下2階付10階建	
賃貸区画数	2		
PM会社	ジョーンズラングラサール株式会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	2
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	8,107.32㎡
鑑定評価額	4,820,000千円	賃貸面積	8,107.32㎡
直接還元法による価格	4,840,000千円	月額賃料	非開示 (注)
直接還元利回り	4.5%	敷金・保証金等	非開示 (注)
純収益 (NCF)	218,018千円	稼働率 (面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	4,810,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.5/4.6%	調査会社	株式会社E R Iソリューション
最終還元利回り	4.7%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	20,570千円
		長期修繕費 (2~12年計)	92,320千円
		地震PML (予想最大損失率)	7.5%
特記事項：該当事項はありません。			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年7月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2006年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	93
居住の権利形態	利用権	定員(人)	101
居室面積帯(㎡)	18.01～43.18	入居者数(人)	88
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	87.1%
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	9,800,000～13,210,000	—
	月額利用料(円)	242,000	405,400
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	看護職員及び介護職員 3名
協力医療機関	社会医療法人きつこう会 多根総合病院 独立行政法人地域医療機能推進機構 大阪みなと中央病院 医療法人喜多クリニック 弁天町クリニック かもめクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人栄知会 小野歯科医院		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

取得予定日	2020年12月10日	取得予定価格	2,060,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2020年3月30日から2030年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は川崎市幸区に所在し、戸建て住宅や集合住宅が立ち並ぶ地域に立地しています。当該施設から徒歩2分のバス停「日吉中学校前」はJR横須賀線「新川崎」駅や東急東横線「元住吉」駅への交通利便性が高く、またスーパーやドラッグストアなどが徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い地域です。また、当該施設より徒歩1分程の位置に矢上川が流れ、季節を感じる事ができる生活環境となっています。</p> <p>物件特性：本物件は2020年3月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、14.82～15.50㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えています。なお、本物件は1階の一部にコンビニエンスストアが入居しています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市幸区矢上15番8号 (地番) 神奈川県川崎市幸区矢上965番3、他6筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)準住居地域 (B)第一種住居地域
	面積	1,903.98㎡	容積率/建ぺい率 (A)300%/60% (B)200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム・店舗
	延床面積	4,079.21㎡	建築時期 2020年2月27日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 6階建	
賃貸区画数	3		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	JLL森井鑑定株式会社	テナント総数	3
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	4,104.96㎡
鑑定評価額	2,190,000千円	賃貸面積	4,104.96㎡
直接還元法による価格	2,220,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.6%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	102,309千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,150,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.8%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2～12年計)	24,053千円
		地震PML(予想最大損失率)	7.6%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件を譲渡する場合には、賃借人の書面による承諾が必要となります。</p>			
担保設定の有無：無			

◇ 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年7月1日）

オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2020年5月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	106
居住の権利形態	利用権	定員(人)	106
居室面積帯(m ²)	14.82～15.50	入居者数(人)	10
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	9.4%
入居者の平均要介護度	3.1	入居者の平均年齢(歳)	86.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	なし	—
	月額利用料(円)	—	163,955～200,620
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人皆吉会プライムコーストみなとみらいクリニック（内科、整形外科）		
協力歯科医療機関	医療法人皆吉会プライムコーストみなとみらい歯科クリニック		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

サニーライフ調布

取得予定日	2020年12月10日	取得予定価格	1,920,000千円
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2020年3月16日から2030年12月31日まで		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は京王相模原線「京王多摩川」駅から徒歩約10分の低層の住宅地に所在しています。周辺には多摩川や植物園があり、自然を感じながら生活できる落ち着いた環境が形成されています。</p> <p>物件特性：本物件は2020年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、15.60㎡～16.64㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都調布市多摩川三丁目54番地1		
	(地番) 東京都調布市多摩川三丁目54番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域 準工業地域
	面積	1,949.10㎡	容積率/建ぺい率 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	3,376.95㎡	建築時期 2020年1月15日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸区画数	1		
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月30日時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	3,490.28㎡
鑑定評価額	2,150,000千円	賃貸面積	3,490.28㎡
直接還元法による価格	2,180,000千円	月額賃料	非開示(注)
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等	非開示(注)
純収益(NCF)	91,475千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
DCF法による価格	2,140,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.2/4.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.4%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2～12年計)	24,311千円
		地震PML(予想最大損失率)	10.4%
<p>特記事項：テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>担保設定の有無：無</p>			
◇ 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年4月1日)			
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2020年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム(特定施設)	居室数(室)	99
居住の権利形態	利用権	定員(人)	99
居室面積帯(㎡)	15.60～16.64	入居者数(人)	8
入居時要件	要支援・要介護	入居率	8.0%
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢(歳)	87.3
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円) (前受家賃)	なし	—
	月額利用料(円)	—	169,290
介護に関わる職員体制	3.0:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団青い鳥会 上田クリニック(内科) 医療法人社団温心会 いずみクリニック(内科)		
協力歯科医療機関	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック 多摩分院		

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

(仮称) 南大井プロジェクト

取得予定日	2021年3月1日	取得予定価格	1,119,766千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
立地特性：本物件は京急本線「大森海岸」駅から徒歩9分、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩10分の場所に位置する鉄筋コンクリート造15階建の新築マンションであり、1LDK・1LDKタイプで構成されます。本物件は比較的住宅が多いエリアに位置する一方で、大森エリアには飲食店や大型スーパー等、商業施設が多く所在しており、生活利便性が良好です。また、都心部や羽田空港へのアクセスも良好であり、交通アクセスを重視する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都品川区南大井四丁目 (以下未定) (地 番) 東京都品川区南大井四丁目2番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 準工業地域
	面積	240.55㎡	容積率/建ぺい率 (A) 500%/80% (B) 300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,188.17㎡	建築時期 2021年1月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上15階建	
賃貸可能戸数	42戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社 (予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	1,063.29㎡
鑑定評価額	1,200,000千円	賃貸面積	—
直接還元法による価格	1,250,000千円	月額賃料	—
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	—
純収益 (NCF)	47,522千円	稼働率 (面積ベース)	—
DCF法による価格	1,180,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	0千円
		長期修繕費 (2~12年計)	11,714千円
		地震PML (予想最大損失率)	7.0%
特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。			
担保設定の有無：無			

(仮称) ルジエンテ上野池之端

取得予定日	2021年4月15日	取得予定価格	1,420,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は東京メトロ千代田線「根津」駅から徒歩4分の場所に位置する分譲用マンションの仕様を備えた鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションであり、1LDK・2LDKタイプで構成されます。本物件は上野恩賜公園に隣接しており、南側バルコニーからは上野恩賜公園を一望することができます。周辺には複数の大学や博物館、美術館があり、文化・自然を身近に感じることができる住環境で、物件に高いグレードや環境を求めるDINKSやファミリー層からのニーズが見込まれる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都台東区池之端三丁目 (以下未定) (地 番) 東京都台東区池之端三丁目8番・9番合併2		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	412.84㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,585.26㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上8階建	
賃貸可能戸数	31戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社 (予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	1,212.16㎡
鑑定評価額	1,470,000千円	賃貸面積	—
直接還元法による価格	1,490,000千円	月額賃料	—
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	—
純収益 (NCF)	56,678千円	稼働率 (面積ベース)	—
DCF法による価格	1,460,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	30千円
		長期修繕費 (2~12年計)	13,660千円
		地震PML (予想最大損失率)	9.8%
<p>特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。</p>			
担保設定の有無：無			

(仮称) 毛利一丁目プロジェクト

取得予定日	2021年4月30日	取得予定価格	1,140,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄新宿線及び東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から徒歩6分の場所に位置する鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションであり、1Kタイプで構成されます。本物件周辺は落ち着いた良好な住宅街である一方で、商業集積地である錦糸町エリアが徒歩圏内であり、生活利便性が良好です。また、丸の内・大手町・日本橋・神田・新宿など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れた3路線を使用可能であり、都心部へ通勤する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都江東区毛利一丁目 (以下未定) (地番) 東京都江東区毛利一丁目42番16		
土地	所有形態	所有権	用途地域 準工業地域
	面積(注)	373.12㎡	容積率/建ぺい率 300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,240.43㎡	建築時期 2021年3月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上8階建	
賃貸可能戸数	41戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	1,059.10㎡
鑑定評価額	1,190,000千円	賃貸面積	—
直接還元法による価格	1,220,000千円	月額賃料	—
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	—
純収益(NCF)	46,184千円	稼働率(面積ベース)	—
DCF法による価格	1,170,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	30千円
		長期修繕費(2~12年計)	12,510千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.5%
<p>特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。</p>			
担保設定の有無：無			

(注) 本物件土地の一部(約13.61㎡)が道路として使用される予定です。

(仮称) 入谷プロジェクト

取得予定日	2021年6月1日	取得予定価格	1,225,893千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-
信託契約期間	-		
◇ 物件の特性			
立地特性：本物件は東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩1分の場所に位置する鉄筋コンクリート造14階建の新築マンションであり、1K・1LDKタイプで構成されます。商業集積地である上野エリアへも近く、生活利便性が高い立地です。また、JR山手線の利用が可能で、主要なビジネスエリアへの通勤アクセスも良好なことから、駅の近さや利便性を重視する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都台東区下谷二丁目 (以下未定) (地番) 東京都台東区下谷二丁目32番1		
土地	所有形態	所有権	商業地域
	面積	179.92㎡	容積率/建ぺい率 700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅、日用品販売を主たる目的とする店舗
	延床面積	1,383.95㎡	建築時期 2021年2月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上14階建	
賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	1,210.28㎡
鑑定評価額	1,260,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	1,290,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.9%	敷金・保証金等	-
純収益 (NCF)	50,454千円	稼働率 (面積ベース)	-
DCF法による価格	1,250,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	4.0%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.1%	報告書日付	2020年10月9日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	30千円
		長期修繕費 (2~12年計)	14,460千円
		地震PML (予想最大損失率)	6.7%
特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。 また、対象敷地の南東側道路は、都市計画道路 (放射12号、計画幅員40m) に該当し、対象敷地の南東側の一部が拡幅予定区域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南東側の一部 (約44.73㎡) が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。			
担保設定の有無：無			

(仮称) 中馬込プロジェクト

取得予定日	2021年9月1日	取得予定価格	700,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者(予定)	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩5分の場所に位置する鉄筋コンクリート造7階建の新築マンションであり、1R・1LDKで構成されます。周辺は、落ち着いた高台の住宅地であり、物販店舗、図書館や医療機関などの生活利便施設があり、優良な住環境が整った立地です。また、五反田・浜松町・新橋・日本橋など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れており、交通アクセス・生活利便性を重視する、都心へ通勤する単身者、DINKSを中心とする安定的なニーズが見込まれる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込三丁目(以下未定) (地番) 東京都大田区中馬込三丁目647番10、16		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)近隣商業地域 (B)第一種住居地域 (C)準住居地域
	面積	250.08㎡	容積率/建ぺい率 (A)300%/80% (B)300%/60% (C)300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	823.30㎡	建築時期 2021年7月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上7階建	
賃貸可能戸数	24戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況(2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	680.75㎡
鑑定評価額	730,000千円	賃貸面積	—
直接還元法による価格	744,000千円	月額賃料	—
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	—
純収益(NCF)	28,281千円	稼働率(面積ベース)	—
DCF法による価格	716,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.6%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	30千円
		長期修繕費(2~12年計)	8,370千円
		地震PML(予想最大損失率)	8.9%
<p>特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。</p>			
担保設定の有無：無			

(仮称) 永代プロジェクト

取得予定日	2021年8月3日	取得予定価格	780,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	—
信託契約期間	—		
◇ 物件の特性			
立地特性：本物件は東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩3分の場所に位置する鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造11階建の新築マンションであり、1DK・1LDKで構成されます。周辺地域には物販・飲食店等が多く、生活利便施設が高い立地で、丸の内・大手町エリアや日本橋エリアなど都心へのアクセスに優れています。交通アクセス・生活利便性を重視する、社会人やDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地	(住居表示) 東京都江東区永代二丁目 (以下未定) (地 番) 東京都江東区永代二丁目11番5、11番14		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)商業地域 (B)商業地域
	面積	148.02㎡	容積率/建ぺい率 (A)500%/80% (B)400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	806.89㎡	建築時期 2021年7月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上11階建	
賃貸可能戸数	20戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況		◇ 賃貸借の概況 (2020年9月末時点)	
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数	1
価格時点	2020年10月1日	賃貸可能面積	680.15㎡
鑑定評価額	833,000千円	賃貸面積	—
直接還元法による価格	849,000千円	月額賃料	—
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	—
純収益 (NCF)	31,410千円	稼働率 (面積ベース)	—
DCF法による価格	816,000千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.5%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	3.9%	報告書日付	2020年10月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費 (1年以内計)	30千円
		長期修繕費 (2~12年計)	9,440千円
		地震PML (予想最大損失率)	7.6%
特記事項：本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。			
担保設定の有無：無			

③ 新規取得資産取得後のポートフォリオ

(ア) 取得（予定）価格、投資比率及び鑑定評価額

新規取得資産取得後の取得（予定）価格、投資比率及び鑑定評価額は、以下のとおりです。なお、投資比率の算定にあたっては、取得予定時期に鑑み本募集後取得予定資産は除外して算出しています。

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得（予定）価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
取得済資産						
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.4	1,320
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.2	1,020
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.3	988
	0-1-092	政令指定都市等	ドーミー千歳	476	0.1	544
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.1	536
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.4	1,440
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.4	1,340
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,080
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.3	904
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	569
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.4	1,960
	0-2-137	政令指定都市等	フォレストヒル仙台青葉	2,750	0.9	2,940
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.7	2,210
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.6	6,780
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	343
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	288
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	505
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.2	674
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.2	758
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.3	1,040
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.1	385
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.1	456
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.2	820
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.3	997
	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.2	840
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	625
	0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田II	215	0.1	333
	0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	1,390
	0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.2	803
	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.2	775
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	570
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	376
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,340
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.3	1,210
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.5	1,930
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.3	1,270
	0-4-098	東京都23区	TKフラッツ渋谷	4,770	1.5	6,500
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,590
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	0.5	2,270
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.0	4,340
0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	1,470	
0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.2	937	
0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WEST II	852	0.3	1,110	
0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.5	2,100	
0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	1,340	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
ワンル ーム	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.2	720
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	701
	0-4-120	東京都23区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.7	3,230
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	0.9	4,230
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.4	2,010
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.5	999
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.2	2,250
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.0	2,700
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	0.8	3,780
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.5	2,350
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,580
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	2,430
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.3	955
	0-4-156	東京都23区	グランカーサ本駒込	1,500	0.5	1,590
	0-4-157	3大都市圏	グランカーサ浦安	886	0.3	924
	0-4-159	東京都23区	グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	1,030
	0-4-160	東京都23区	ソリッド馬込	602	0.2	619
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	618
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.2	654
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.4	1,350
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.1	436
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.1	452
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	704
	0-5-057	3大都市圏	ステージャ黄金	600	0.2	600
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.2	762
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	595
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.2	649
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	531
	0-5-147	3大都市圏	さくらH i l l s リバーサイドWE S T	1,920	0.6	2,320
	0-5-148	3大都市圏	さくらH i l l s リバーサイドEA S T	1,030	0.3	1,250
	0-5-149	3大都市圏	さくらH i l l s 名駅NORTH	750	0.2	927
	0-5-158	3大都市圏	グランカーサ千代田	959	0.3	964
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.2	707
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.1	356
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.1	416
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.2	862
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.3	985
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.2	473
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	690	0.2	678
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	0.7	2,360
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	525
0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.3	947	
0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.3	1,050	
0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.2	798	
0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	599	
0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.2	953	
0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.1	416	
0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	310	
0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.2	706	
0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.4	1,760	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
ワンルーム	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	0.8	2,990
	0-6-136	3大都市圏	ブレジオ都島	1,610	0.5	1,830
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.1	3,910
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.6	2,350
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.3	5,700
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.3	4,840
	0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,200
	0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,770
	0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	0.7	2,510
	0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,210
	0-6-154	3大都市圏	セレニテタ陽丘EST	811	0.3	936
	0-6-155	3大都市圏	セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.4	1,250
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.4	1,390
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.3	1,260
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	0.8	2,710
0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.5	1,860	
0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	1.5	6,210	
ファミリー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	1,100
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.5	1,900
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.4	1,580
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.4	4,990
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.1	400
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.5	2,000
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.1	625
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.2	805
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	730
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.1	503
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	728
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.1	486
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	491
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.6	1,860
	F-4-019	3大都市圏	リーバスト西千葉	2,152	0.7	2,630
	F-4-029	3大都市圏	リーバスト東中山	1,371	0.4	1,750
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	452
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.2	759
	F-4-036	東京都23区	ロフティ平井	324	0.1	371
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.0	2,720
	F-4-039	東京都23区	THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.4	1,590
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.4	1,650
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.3	1,290
	F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.6	3,150
	F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.5	2,370
	F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グララーサ広尾	3,560	1.1	5,000
	F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	702
	F-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,490
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	635
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	0.8	3,700
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.4	1,720
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	1,790
F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.5	2,820	
F-4-055	東京都23区	SKレジデンス	805	0.3	1,160	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
ファミリー	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	1,440
	F-4-057	3大都市圏	デイズ橋本	748	0.2	1,100
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.5	2,430
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.2	1,010
	F-4-064	東京都23区	グラナーナ上野	1,100	0.3	1,680
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.7	7,380
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.5	2,290
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.5	1,620
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,460
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国貳番館	770	0.2	813
	F-4-076	3大都市圏	グランカーサ北浦和	2,490	0.8	2,590
	F-4-077	東京都23区	グランカーサ文京千石	1,480	0.5	1,510
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.2	813
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.2	850
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.2	670
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,630
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.3	1,540
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.2	5,300
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.6	2,750
	F-5-074	3大都市圏	さくらH i l l s 富士見	2,750	0.9	3,340
F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.2	876	
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.6	2,110	
F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.1	515	
ヘルスケア	H-1-001	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.9	3,030
	H-1-002	三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	1,780	0.6	1,780
	H-1-003	三大都市圏	ヴェルジェ枚方	1,560	0.5	1,560
	H-1-004	三大都市圏	さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.4	1,130
	H-1-005	三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	2,000	0.6	2,010
	H-1-006	三大都市圏	スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5	1,710
	H-1-007	三大都市圏	ラ・ナシカあらこがわ	1,400	0.4	1,400
	H-1-008	三大都市圏	みんなの家・中央区円阿弥	860	0.3	825
	H-1-009	三大都市圏	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	775	0.2	746
	H-1-010	三大都市圏	そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	736
	H-1-011	三大都市圏	イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4	1,330
	H-1-012	三大都市圏	AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.5	8,340
	H-1-013	三大都市圏	ブレザングラン南雪谷	3,380	1.1	3,380
	H-1-014	三大都市圏	あいらの杜 東大船	2,271	0.7	2,550
	H-1-015	三大都市圏	あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6	2,260
	H-1-016	三大都市圏	あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.5	1,600
	H-1-017	三大都市圏	シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.4	1,290
	H-1-018	三大都市圏	そんぼの家豊中南曾根	825	0.3	839
	H-1-019	三大都市圏	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	11,150	3.5	11,700
	H-1-020	三大都市圏	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	4,516	1.4	4,720
	H-1-021	三大都市圏	グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.3	4,090
	H-1-022	三大都市圏	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.9	2,860
	H-1-023	三大都市圏	グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.7	2,210
	H-1-024	三大都市圏	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.7	2,180
	H-1-025	三大都市圏	グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.6	2,310

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
ヘルス ケア	H-1-026	三大都市圏	グッドタイム リビング 御影	1,820	0.6	2,280
	H-1-027	三大都市圏	グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.5	1,670
	H-1-028	三大都市圏	グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,510
	H-1-029	三大都市圏	グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,390
	H-1-030	三大都市圏	グッドタイム リビング 千葉みなと 駅前通	1,320	0.4	1,560
	H-1-031	三大都市圏	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,030
	H-1-032	三大都市圏	グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	933
	H-1-033	三大都市圏	グッドタイム リビング 長津田みな み台	850	0.3	839
	H-1-034	三大都市圏	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	670
	H-1-035	三大都市圏	グッドタイム リビング 流山老番館	610	0.2	620
	H-1-036	三大都市圏	グッドタイム リビング 流山式番館	563	0.2	688
	H-1-037	三大都市圏	グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	408
	H-2-001	中核都市部	SOMP Oケア ラヴィーレ広島光 が丘	1,210	0.4	1,210
	H-2-002	中核都市部	さわやか海響館	899	0.3	899
	H-2-003	中核都市部	さわやか鳴水館	813	0.3	813
	H-2-004	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	337	0.1	337
	H-2-005	中核都市部	さわやか日の出館	896	0.3	895
	H-2-006	中核都市部	さわやか大島参番館	349	0.1	349
	H-2-007	中核都市部	さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	306
	H-2-008	中核都市部	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,320
	H-2-009	中核都市部	アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	744
	H-2-010	中核都市部	アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	654
	H-2-011	中核都市部	アルファリビング高松駅前	642	0.2	633
	H-2-012	中核都市部	アルファリビング高松百間町	628	0.2	610
	H-2-013	中核都市部	アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.4	1,250

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
取得予定資産						
ワンルーム	0-6-167	3大都市圏	スプラディッド難波元町	5,820	1.8	6,120
ファミリー	F-4-078	3大都市圏	グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,050
ヘルスケア	H-1-038	3大都市圏	グッドタイムリビング 大阪ベイ	4,700	1.5	4,820
ヘルスケア	H-1-039	3大都市圏	サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,190
ヘルスケア	H-1-040	3大都市圏	サニーライフ調布	1,920	0.6	2,150
合計				319,831	100.0	374,951

本募集後取得予定資産						
ワンルーム	0-4-161	東京都23区	(仮称)南大井プロジェクト	1,119	-	1,200
	0-4-162	東京都23区	(仮称)ルジェンテ上野池之端	1,420	-	1,470
	0-4-163	東京都23区	(仮称)毛利一丁目プロジェクト	1,140	-	1,190
	0-4-164	東京都23区	(仮称)入谷プロジェクト	1,225	-	1,260
	0-4-165	東京都23区	(仮称)中馬込プロジェクト	700	-	730
	0-4-166	東京都23区	(仮称)永代プロジェクト	780	-	833

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件は居住用施設のうちワンルームタイプ、「F」で始まる物件は居住用施設のうちファミリータイプ、「H」で始まる物件はヘルスケア施設です。以下同じです。

(注2) 取得(予定)価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格)を記載しています。ただし、取得済資産のうちヘルスケア施設の物件番号H-1-001からH-1-011、H-2-001からH-2-012の23物件(本年4月合併後に持分を追加取得した物件番号H-1-011のイリーゼ狛江・別邸については、本年4月合併前にNH Iが保有していた当該物件の信託受益権に係る100分の30の準共有持分部分)は、2020年4月1日を効力発生日とする本年4月合併に伴い本投資法人が吸収合併消滅法人であるNH Iから承継していることから、本投資法人による受入価格である2020年3月31日時点の鑑定評価額に基づいて記載しています。

(注3) 投資比率は、取得済資産及び新規取得資産の不動産又は不動産に係る信託受益権の取得(予定)価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得(予定)価格の比率を記載しています(小数第2位を四捨五入しています。)

(注4) 取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、ソリッド馬込については2020年10月1日を、その他の取得済資産については2020年9月30日を、取得予定資産及び本募集後取得予定資産については2020年10月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(イ) 賃貸状況の概要

a. ポートフォリオ全体

新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産に係る賃貸可能面積、賃貸面積、テナントの総数及び不動産賃貸事業収益は、以下のとおりです。

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,669.28	1	51,219
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,303.29	1	40,937
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	39,270
	0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,876
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	29,027
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,375.64	1	50,284
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,424.59	1	44,331
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,807.88	1	39,072
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,554.38	1	30,145
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,451.00	1	21,484
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,150.62	1	68,210
	0-2-137	フォレストヒル仙台青葉	6,497.06	6,497.06	1	92,508
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,674.72	1	68,788
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,086.74	1	170,087
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,161
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,932
	0-4-024	VISTAシェブリーム	892.88	892.88	1	16,559
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,362
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	23,130
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,010.55	1	27,958
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	12,022
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,623
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,058
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,862
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	7,528
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,829
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,029
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,063
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,066
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,360.58	1	37,546
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,246.82	1	33,493
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,753.32	1	48,259
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,152.47	1	31,497
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,708.68	1	180,480
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,122.00	1	36,716
	0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	3,075.70	3,075.70	1	63,933
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,722.70	1	116,199
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	42,279
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,071.65	1	25,677
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,322.35	1	31,888
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,506.04	1	59,700
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	42,751

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注4)
ワンルーム	0-4-107	フレグランズ川崎	1,065.87	1,065.87	1	21,959
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,473
	0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,837.72	2,760.28	1	79,506
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,144.26	1	121,011
	0-4-122	アクトフォーラム浅草	2,220.17	2,176.56	1	50,465
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,256.36	1	29,427
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	62,147
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	2,001.65	1	67,078
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,129.17	1	86,796
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,397.81	1	57,876
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,156.07	1	37,003
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,727.06	1	59,285
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,200.43	1	25,821
	0-4-156	グランカーサ本駒込	1,374.20	1,374.20	1	36,881
	0-4-157	グランカーサ浦安	997.74	997.74	1	23,680
	0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	774.16	503.93	1	630
	0-4-160	ソリッド馬込	595.88	97.68	1	15,024
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	19,886
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	22,235
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	2,797.89	1	39,678
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,793
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,323
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	22,764
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,600.99	1	21,886
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,516.46	1	24,456
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,294.80	1	20,917
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,224.00	1	21,687
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,491
	0-5-147	さくらH i l l s リバーサイドW E S T	4,502.48	4,298.14	1	62,917
	0-5-148	さくらH i l l s リバーサイドE A S T	2,288.65	2,191.24	1	34,476
	0-5-149	さくらH i l l s 名駅NORTH	1,685.16	1,636.73	1	24,635
	0-5-158	グランカーサ千代田	1,796.88	1,771.89	1	27,413
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,519.28	1	22,332
	0-6-015	willDo海老江	763.63	708.59	1	11,812
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,659
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,341
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	31,274
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,146.51	1	17,100
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,622.19	1	23,736
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,827.52	1	81,576
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	15,897
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,805.01	1	30,737
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,629.84	1	28,509
0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,733.93	1	26,990	
0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	21,998	
0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,589.30	1	28,266	
0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,060	
0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,454	
0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,496.60	1	24,639	
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,623.86	1	52,232	

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注4)
ワンルーム	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,615.79	1	89,417
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,230.26	1	61,708
	0-6-139	セレニテ新大阪武番館	6,173.16	6,102.72	1	104,289
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,423.75	1	62,387
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,501.62	1	150,735
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,749.31	1	137,313
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,470.36	1	38,553
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	2,956.82	1	50,702
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,300.53	1	66,331
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,715.35	1	32,968
	0-6-154	セレニテタ陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	24,431
	0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,601.72	1	33,416
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	46,854
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,386.50	1	41,404
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,759.40	1	88,878
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	3,905.92	1	57,886	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,213.61	1	191,750	
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,637.08	1	46,325
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,202.28	1	51,931
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,258.00	1	47,463
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,499.06	1	142,999
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,100
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,645.48	1	68,988
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	19,018
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	29,071
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,301.41	1	27,016
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	15,991
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,443
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,354
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	16,512
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,496
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,980.59	1	107,509
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,671.84	1	68,010
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,175
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,714
	F-4-036	ロフティ平井	919.31	876.34	1	13,322
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	77,940
	F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	41,863
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	43,307
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,325.72	1	31,324
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,511.70	1	73,432
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	1,852.46	1	55,406
	F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,813.53	1	117,456
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,905
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	2,008.96	1	40,530
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,122.55	1	19,707
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,418.89	1	100,683
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	49,645
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	1,987.45	1	45,492
F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,281.86	1	91,971	

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注4)
ファミリー	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	36,530
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,634.92	1	45,471
	F-4-057	デイズ橋本	3,134.24	3,030.19	1	42,072
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	63,703
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,187.95	1	32,149
	F-4-064	グラナー上野	2,147.40	2,090.28	1	44,923
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,357.05	1	224,634
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,572.30	1	56,987
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	43,106
	F-4-072	グランカーサ両国荻番館	2,136.53	2,136.53	1	40,458
	F-4-073	グランカーサ両国式番館	1,131.90	1,061.25	1	22,601
	F-4-076	グランカーサ北浦和	3,850.96	3,850.96	1	65,874
	F-4-077	グランカーサ文京千石	1,333.39	1,194.30	1	29,823
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,022
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,766.20	1	25,218
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	22,320
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,962.18	1	58,724
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,037.21	1	57,598
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	8,886.71	1	143,820
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,135.38	1	76,247
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,530.18	1	92,181
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	35,798
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,529.84	1	62,886
F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,397.75	1	18,575	
ヘルスケア	H-1-001	チャームスイート緑地公園	5,329.73	5,329.73	1	非開示
	H-1-002	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	3,732.95	3,732.95	1	非開示
	H-1-003	ヴェルジェエ枚方	2,925.25	2,925.25	1	非開示
	H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	2,459.19	2,459.19	1	非開示
	H-1-005	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	4,265.88	4,265.88	1	非開示
	H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	5,057.07	1	非開示
	H-1-007	ラ・ナシカあらこがわ	3,590.40	3,590.40	1	非開示
	H-1-008	みんなの家・中央区阿弥	1,963.03	1,963.03	1	非開示
	H-1-009	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	1,800.03	1,800.03	1	非開示
	H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	2,095.79	2,095.79	1	非開示
	H-1-011	イリーゼ泊江・別邸	2,016.73	2,016.73	1	非開示
	H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	7,224.26	7,224.26	4	非開示
	H-1-013	プレザングラン南雪谷	3,064.85	3,064.85	1	非開示
	H-1-014	あいらの杜 東大船	3,801.37	3,801.37	2	非開示
	H-1-015	あいらの杜 石神井公園	2,244.48	2,244.48	1	非開示
	H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	1,980.38	1,980.38	1	非開示
	H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	2,276.54	2,276.54	1	非開示
	H-1-018	そんぼの家豊中南曽根	2,496.96	2,496.96	1	非開示
	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	19,228.21	19,228.21	1	非開示
	H-1-020	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	17,101.74	17,101.74	1	非開示
	H-1-021	グッドタイム リビング 横浜都筑	7,031.53	7,031.53	1	非開示
	H-1-022	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	6,660.20	6,660.20	1	非開示
	H-1-023	グッドタイム リビング なかもず	5,962.48	5,962.48	1	非開示

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注4)
ヘルス ケア	H-1-024	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	4,930.37	4,930.37	1	非開示
	H-1-025	グッドタイム リビング 亀戸	5,096.15	5,096.15	1	非開示
	H-1-026	グッドタイム リビング 御影	7,028.01	7,028.01	1	非開示
	H-1-027	グッドタイム リビング 尼崎新都心	5,194.00	5,194.00	1	非開示
	H-1-028	グッドタイム リビング 南千里	3,757.91	3,757.91	1	非開示
	H-1-029	グッドタイム リビング 神戸垂水	6,005.03	6,005.03	1	非開示
	H-1-030	グッドタイム リビング 千葉みなと 駅前通	7,777.18	7,777.18	1	非開示
	H-1-031	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	3,983.22	3,983.22	1	非開示
	H-1-032	グッドタイム リビング 池田緑丘	3,050.24	3,050.24	1	非開示
	H-1-033	グッドタイム リビング 長津田みな み台	3,392.93	3,392.93	1	非開示
	H-1-034	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,188.60	3,188.60	1	非開示
	H-1-035	グッドタイム リビング 流山壱番館	2,756.26	2,756.26	1	非開示
	H-1-036	グッドタイム リビング 流山貳番館	3,956.90	3,956.90	1	非開示
	H-1-037	グッドタイム リビング 尼崎駅前	3,520.17	3,520.17	1	非開示
	H-2-001	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光 が丘	4,133.82	4,133.82	1	非開示
	H-2-002	さわやか海響館	2,694.42	2,694.42	1	非開示
	H-2-003	さわやか鳴水館	4,553.67	4,553.67	1	非開示
	H-2-004	ニチイケアセンター福島大森	1,964.68	1,964.68	1	非開示
	H-2-005	さわやか日の出館	2,674.37	2,674.37	1	非開示
	H-2-006	さわやか大島参番館	1,411.78	1,411.78	1	非開示
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	1,349.39	1,349.39	1	非開示	
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	7,267.56	7,267.56	1	非開示	
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	2,124.16	2,124.16	1	非開示	
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	2,128.44	2,128.44	1	非開示	
H-2-011	アルファリビング高松駅前	1,848.06	1,848.06	1	非開示	
H-2-012	アルファリビング高松百間町	1,929.16	1,929.16	1	非開示	
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	3,577.47	3,577.47	1	非開示	
ワンル ーム	0-6-159	スプラランディッド難波元町	7,640.08	7,328.24	1	156,406
ファミ リー	F-4-078	グランカーサ藤沢	1,701.84	1,701.84	1	30,387
ヘルス ケア	H-1-038	グッドタイム リビング 大阪ベイ	8,107.32	8,107.32	2	非開示
	H-1-039	サニーライフ日吉	4,104.96	4,104.96	3	非開示
	H-1-040	サニーライフ調布	3,490.28	3,490.28	1	非開示

<本募集後取得予定資産>

タイプ	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント総数 (注3)	不動産賃貸事業収益 (千円) (注4)
ワンルーム	0-4-161	(仮称) 南大井プロジェクト	1,063.29	—	1	—
ワンルーム	0-4-162	(仮称) ルジェンテ上野池之端	1,212.16	—	1	—
ワンルーム	0-4-163	(仮称) 毛利一丁目プロジェクト	1,059.10	—	1	—
ワンルーム	0-4-164	(仮称) 入谷プロジェクト	1,210.28	—	1	—
ワンルーム	0-4-165	(仮称) 中馬込プロジェクト	680.75	—	1	—
ワンルーム	0-4-166	(仮称) 永代プロジェクト	680.15	—	1	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について、2020年9月30日時点で各建物の賃貸が可能な床面積（本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み）を記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 「賃貸面積」は、第28期末後取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約）に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。

(注3) 「テナント総数」は、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合、テナント総数を「1」と記載しています。

(注4) 不動産賃貸事業収益は、ソリッド馬込を除く取得済資産については第29期の実績値を、ソリッド馬込及びヘルスケア施設を除く新規取得資産について2020年10月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された総運営収益の年額を2で除した数値を、参考値として記載しています。ヘルスケア施設の不動産賃貸事業収益については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

b. 主要な不動産の概要

本投資法人が本書の日付現在保有している取得済資産及び新規取得資産のうち、新規取得資産取得後のポートフォリオにおいて賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものはありません。

c. 主要なテナントへの賃貸概要

本投資法人が本書の日付現在保有している取得済資産及び新規取得資産のうち、新規取得資産取得後のポートフォリオにおいて賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。なお、取得予定時期に鑑み本募集後取得予定資産は除外して算出しています。

物件番号	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
テナント名：合同会社日本賃貸住宅（特別目的会社）			
0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	0.8
0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	0.5
0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	0.7
0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	0.3
0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	0.5
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	0.6
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	0.5
0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	0.6
0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	0.4
0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	0.2
0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	0.7
0-2-137	フォレストヒル仙台青葉	6,497.06	0.9
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	0.7
0-4-008	willDo清澄	7,497.46	1.1
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	0.1
0-4-011	willDo横浜南	493.59	0.1
0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	0.1
0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	0.1
0-4-031	willDo大塚	1,091.54	0.2
0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	0.1
0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	0.1
0-4-062	willDo南浦和	725.62	0.1
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	0.1
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	0.2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	0.2
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	0.1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	0.0
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	0.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	0.2
0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	0.1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	0.1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	0.1
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	0.2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	0.2
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	0.2
0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	0.2
0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	1.0
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	0.2
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	3,075.70	0.4
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	0.7
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	0.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	0.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	0.2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	0.4
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	0.3

物件番号	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	0.1
0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	0.2
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,837.72	0.4
0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	0.9
0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	0.3
0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	0.2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	0.3
0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	0.3
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	0.5
0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	0.3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	0.2
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	0.4
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	0.2
0-4-156	グランカーサ本駒込	1,374.20	0.2
0-4-157	グランカーサ浦安	997.74	0.1
0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	774.16	0.1
0-4-160	ソリッド馬込	595.88	0.1
0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	0.2
0-5-040	willDo千代田	1,445.80	0.2
0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	0.4
0-5-042	willDo金山	892.44	0.1
0-5-043	willDo金山沢下	970.80	0.1
0-5-056	willDo勝川	1,548.80	0.2
0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	0.2
0-5-066	willDo東別院	1,640.76	0.2
0-5-081	willDo松原	1,344.60	0.2
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	0.2
0-5-088	willDo高畑	1,319.22	0.2
0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	0.6
0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	0.3
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	0.2
0-5-158	グランカーサ千代田	1,796.88	0.3
0-6-014	willDo市岡	1,682.06	0.2
0-6-015	willDo海老江	763.63	0.1
0-6-016	willDo今福西	1,040.41	0.1
0-6-046	willDo塚本	1,711.17	0.2
0-6-049	willDo谷町	1,927.80	0.3
0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	0.2
0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	0.2
0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	0.8
0-6-060	willDo南森町	1,028.48	0.1
0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	0.3
0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	0.2
0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	0.2
0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	0.2
0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	0.2
0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	0.1
0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	0.1
0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	0.2
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	0.4
0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	0.8
0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	0.5
0-6-139	セレニテ新大阪武番館	6,173.16	0.9
0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	0.5
0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	1.1
0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	0.9
0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	0.3

物件番号	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	0.4
0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	0.5
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	0.2
0-6-154	セレニテ陽丘EST	1,397.20	0.2
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	0.2
0-6-167	スプランディッド難波元町	7,640.08	1.1
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	0.5
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	0.5
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	0.8
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	0.6
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	2.0
F-1-041	パレドール円山	4,637.08	0.7
F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	0.6
F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	0.6
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	1.6
F-2-004	willDo高砂	1,623.68	0.2
F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	0.9
F-4-009	すずらん館	1,160.80	0.2
F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	0.3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	0.2
F-4-015	王子ハイツ	986.52	0.1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	0.2
F-4-017	willDo等々力	2,422.06	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	1.6
F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	0.8
F-4-031	MGA金町	1,522.89	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	0.2
F-4-036	ロフティ平井	919.31	0.1
F-4-038	コロネード春日	4,344.72	0.6
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	0.3
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	0.2
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	0.2
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	0.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	0.3
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	0.5
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	0.1
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	0.3
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	0.8
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	0.3
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	0.3
F-4-054	BELNOS34	5,328.66	0.7
F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	0.2
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	0.4
F-4-057	ディム橋本	3,134.24	0.4
F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	0.5
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	0.3
F-4-064	グラナ上野	2,147.40	0.3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	1.9
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	0.4
F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	0.3
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	0.3
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	0.2
F-4-076	グランカーサ北浦和	3,850.96	0.5
F-4-077	グランカーサ文京千石	1,333.39	0.2

物件番号	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
F-4-078	グランカーサ藤沢	1,701.84	0.2
F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	0.3
F-5-037	willDo黒川	1,933.37	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	0.8
F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	0.7
F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	1.3
F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	0.8
F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	0.9
F-6-026	willDo西明石	4,703.40	0.7
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	0.7
F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	0.2
合同会社日本賃貸住宅の合計		481,651.66	67.6
テナント名：グッドタイムリビング株式会社			
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	19,228.21	2.7
H-1-020	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	17,101.74	2.4
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	7,031.53	1.0
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	6,660.20	0.9
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	5,962.48	0.8
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	4,930.37	0.7
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	5,096.15	0.7
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	7,028.01	1.0
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	5,194.00	0.7
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	3,757.91	0.5
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	6,005.03	0.8
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	7,777.18	1.1
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	3,983.22	0.6
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	3,050.24	0.4
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	3,392.93	0.5
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	3,188.60	0.4
H-1-035	グッドタイムリビング 流山 壱番館	2,756.26	0.4
H-1-036	グッドタイムリビング 流山 貳番館	3,956.90	0.6
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	3,520.17	0.5
H-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	4,915.39	0.7
グッドタイムリビング株式会社の合計		124,536.52	17.5
主要なテナントの合計		606,188.18	85.0
ポートフォリオの合計		712,957.22	100.0

(注1) 「賃貸面積」は、エンドテナント（ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先）を賃借人として、取得済資産及び新規取得資産について2020年9月30日時点で効力を有する賃貸借契約に基づいて算出しています。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入しています。

(ウ) 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
取得済資産										
0-1-001	サテラ北34条	1,320,000	1,130,000	1,330,000	4.9	1,310,000	5.0	5.1	1,133,714	1
0-1-090	スカイヒルズN15	1,020,000	1,030,000	1,030,000	4.6	1,010,000	4.7	4.8	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	988,000	902,000	1,000,000	5.7	983,000	5.8	5.9	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	544,000	480,000	545,000	6.7	544,000	6.8	6.9	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	536,000	483,000	535,000	6.1	536,000	6.2	6.3	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,440,000	1,340,000	1,450,000	4.7	1,430,000	4.5	4.9	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,340,000	1,150,000	1,350,000	4.7	1,320,000	4.5	4.9	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,080,000	1,010,000	1,090,000	4.9	1,070,000	4.7	5.1	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	904,000	780,000	915,000	4.9	893,000	4.7	5.1	830,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	569,000	547,000	574,000	5.0	567,000	4.8	5.2	506,000	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,960,000	1,860,000	1,980,000	4.9	1,940,000	4.7	5.1	1,240,000	3
0-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,940,000	1,640,000	2,960,000	5.0	2,930,000	4.8	5.2	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,210,000	1,580,000	2,250,000	4.8	2,190,000	4.6	5.0	2,100,000	2
0-4-008	willDo清澄	6,780,000	4,670,000	6,890,000	3.9	6,660,000	3.7	4.1	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	343,000	331,000	350,000	4.3	340,000	4.4	4.5	281,523	1
0-4-011	willDo横浜南	288,000	252,000	291,000	4.5	286,000	4.6	4.7	233,142	1
0-4-024	VISTAシュブリーム	505,000	406,000	511,000	4.5	498,000	4.3	4.7	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	674,000	505,000	683,000	4.4	665,000	4.2	4.6	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	758,000	702,000	769,000	4.3	747,000	4.1	4.5	725,229	3
0-4-039	東信松涛マンション	1,040,000	995,000	1,050,000	4.2	1,020,000	4.0	4.4	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	385,000	325,000	390,000	4.3	379,000	4.1	4.5	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	456,000	333,000	461,000	4.4	450,000	4.2	4.6	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	820,000	397,000	825,000	4.2	818,000	3.9	4.4	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	997,000	663,000	992,000	4.3	999,000	4.0	4.5	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	840,000	477,000	845,000	4.3	838,000	4.0	4.5	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	625,000	580,000	644,000	4.4	617,000	4.5	4.6	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	333,000	213,000	339,000	4.0	330,000	3.7	4.2	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,390,000	1,330,000	1,460,000	3.9	1,360,000	4.0	4.1	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	803,000	435,000	813,000	4.3	799,000	4.0	4.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	775,000	716,000	797,000	4.1	765,000	4.2	4.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	570,000	521,000	594,000	4.0	559,000	4.1	4.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	376,000	340,000	386,000	3.8	372,000	3.9	4.0	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,340,000	994,000	1,350,000	3.9	1,330,000	3.7	4.1	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	1,210,000	1,050,000	1,230,000	3.8	1,190,000	3.6	4.0	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,930,000	1,540,000	1,960,000	3.9	1,890,000	3.7	4.1	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,270,000	1,240,000	1,290,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9	912,000	3
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,500,000	5,820,000	6,600,000	3.8	6,390,000	3.6	4.0	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,590,000	1,030,000	1,620,000	3.8	1,560,000	3.6	4.0	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,270,000	1,850,000	2,300,000	4.0	2,230,000	3.8	4.2	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,340,000	2,480,000	4,400,000	4.1	4,270,000	3.9	4.3	3,040,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,470,000	827,000	1,490,000	4.1	1,460,000	3.9	4.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	937,000	646,000	952,000	4.0	931,000	3.8	4.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	1,110,000	685,000	1,130,000	4.0	1,100,000	3.8	4.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,100,000	1,160,000	2,130,000	4.2	2,070,000	4.0	4.4	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,340,000	794,000	1,340,000	4.5	1,340,000	4.3	4.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	720,000	472,000	730,000	4.2	709,000	4.0	4.4	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	701,000	457,000	707,000	4.7	698,000	4.5	4.9	524,000	2
0-4-120	ガーラプレイス 新宿御苑	3,230,000	2,940,000	3,300,000	3.7	3,200,000	3.8	3.9	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	4,230,000	2,460,000	4,290,000	4.3	4,170,000	4.1	4.5	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	2,010,000	1,850,000	2,050,000	3.8	1,990,000	3.9	4.0	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	999,000	1,220,000	1,010,000	4.0	994,000	3.8	4.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,250,000	3,610,000	2,300,000	3.7	2,230,000	3.5	3.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリア神宮前	2,700,000	3,110,000	2,750,000	3.7	2,680,000	3.5	3.9	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,780,000	3,380,000	3,860,000	3.7	3,740,000	3.8	3.9	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,350,000	1,740,000	2,390,000	3.8	2,310,000	3.6	4.0	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,580,000	1,280,000	1,610,000	3.6	1,550,000	3.4	3.8	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,430,000	1,610,000	2,470,000	3.8	2,390,000	3.6	4.0	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	955,000	815,000	969,000	3.9	941,000	3.7	4.1	850,000	3
0-4-156	グランカーサ本駒込	1,590,000	1,720,000	1,600,000	3.7	1,580,000	3.4	3.8	1,500,000	3
0-4-157	グランカーサ浦安	924,000	1,000,000	944,000	4.1	915,000	3.9	4.3	886,041	2
0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	1,030,000	984,000	1,050,000	3.7	1,020,000	3.8	3.9	930,000	1
0-4-160	ソリッド馬込	619,000	583,000	630,000	3.8	607,000	3.6	4.0	602,000	3
0-5-013	willDo金山正木	618,000	503,000	625,000	4.5	610,000	4.3	4.7	490,095	3
0-5-040	willDo千代田	654,000	451,000	659,000	4.8	652,000	4.6	5.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,350,000	1,250,000	1,380,000	4.5	1,340,000	4.6	4.7	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	436,000	246,000	442,000	4.9	434,000	4.7	5.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	452,000	264,000	458,000	4.9	449,000	4.7	5.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	704,000	633,000	714,000	4.7	700,000	4.8	4.9	503,000	1
0-5-057	ステージャ黄金	600,000	465,000	606,000	4.8	594,000	4.6	5.0	600,000	3
0-5-066	willDo東別院	762,000	631,000	771,000	4.6	753,000	4.4	4.8	703,000	3
0-5-081	willDo松原	595,000	478,000	601,000	4.8	588,000	4.6	5.0	549,000	3
0-5-086	willDo代官町	649,000	592,000	657,000	4.4	640,000	4.2	4.6	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	531,000	384,000	536,000	4.8	526,000	4.6	5.0	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,320,000	2,310,000	2,360,000	4.2	2,300,000	4.3	4.4	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,250,000	1,220,000	1,270,000	4.2	1,240,000	4.3	4.4	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	927,000	921,000	946,000	4.2	919,000	4.3	4.4	750,000	1
0-5-158	グランカーサ千代田	964,000	886,000	982,000	4.4	956,000	4.5	4.6	959,000	1
0-6-014	willDo市岡	707,000	501,000	714,000	4.6	699,000	4.4	4.8	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	356,000	314,000	360,000	4.4	351,000	4.2	4.6	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	416,000	359,000	421,000	4.5	414,000	4.6	4.7	413,857	1
0-6-046	willDo塚本	862,000	727,000	872,000	4.5	857,000	4.6	4.7	730,000	1
0-6-049	willDo谷町	985,000	791,000	997,000	4.3	972,000	4.1	4.5	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 wⅡ	473,000	452,000	480,000	4.7	470,000	4.8	4.9	486,000	1
0-6-051	willDo難波 wⅠ	678,000	608,000	688,000	4.7	673,000	4.8	4.9	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,360,000	1,360,000	2,370,000	5.1	2,350,000	4.9	5.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	525,000	522,000	535,000	4.3	520,000	4.4	4.5	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	947,000	761,000	959,000	4.3	934,000	4.1	4.5	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	1,050,000	994,000	1,060,000	4.3	1,040,000	4.4	4.5	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	798,000	499,000	806,000	4.8	789,000	4.6	5.0	731,000	3
0-6-085	willDo九条	599,000	426,000	605,000	4.9	593,000	4.7	5.1	537,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	953,000	1,060,000	970,000	4.2	946,000	4.3	4.4	734,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-116	プロスペクト豊中服部	416,000	319,000	420,000	5.1	412,000	4.9	5.3	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	310,000	260,000	313,000	4.6	308,000	4.4	4.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	706,000	647,000	711,000	4.6	704,000	4.4	4.8	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,760,000	1,720,000	1,790,000	4.3	1,740,000	4.4	4.5	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,990,000	2,260,000	3,030,000	4.5	2,950,000	4.3	4.7	2,550,000	3
0-6-136	レジオ都島	1,830,000	1,370,000	1,850,000	4.4	1,810,000	4.2	4.6	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪式番館	3,910,000	3,750,000	3,970,000	4.3	3,880,000	4.4	4.5	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,350,000	2,470,000	2,390,000	4.2	2,330,000	4.3	4.4	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,700,000	4,860,000	5,780,000	4.1	5,610,000	3.9	4.3	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,840,000	3,330,000	4,900,000	4.3	4,770,000	4.1	4.5	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,200,000	897,000	1,210,000	4.7	1,190,000	4.5	4.9	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,770,000	1,670,000	1,800,000	4.3	1,750,000	4.4	4.5	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,510,000	2,090,000	2,540,000	4.1	2,470,000	3.9	4.3	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,210,000	845,000	1,230,000	4.1	1,190,000	3.9	4.3	1,057,000	3
0-6-154	セレニテタ陽丘EST	936,000	783,000	948,000	4.2	923,000	4.0	4.4	811,500	3
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,250,000	1,460,000	1,260,000	4.1	1,240,000	4.2	4.3	1,148,753	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,390,000	1,250,000	1,410,000	5.0	1,380,000	5.1	5.2	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,260,000	1,110,000	1,280,000	5.0	1,250,000	5.1	5.2	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,710,000	2,790,000	2,740,000	4.4	2,670,000	4.2	4.6	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,860,000	1,470,000	1,880,000	4.5	1,830,000	4.3	4.7	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	6,210,000	5,610,000	6,290,000	4.4	6,130,000	4.2	4.6	4,698,000	3
	ワンルームタイプ小計	166,753,000	139,039,000	169,137,000	-	164,796,000	-	-	137,214,317	-
F-1-041	パレドール円山	1,100,000	1,180,000	1,120,000	4.9	1,090,000	5.0	5.1	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,900,000	1,850,000	1,930,000	4.5	1,880,000	4.6	4.7	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,580,000	1,290,000	1,600,000	4.6	1,560,000	4.4	4.8	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	4,990,000	4,100,000	5,050,000	4.5	4,920,000	4.3	4.7	4,530,000	3
F-2-004	willDo高砂	400,000	366,000	403,000	4.9	396,000	4.7	5.1	364,904	3
F-4-008	セレーノ大宮	2,000,000	1,980,000	2,020,000	4.8	1,990,000	4.9	5.0	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	625,000	555,000	636,000	4.4	620,000	4.5	4.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	805,000	659,000	813,000	4.9	796,000	4.7	5.1	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	730,000	672,000	737,000	4.7	727,000	4.8	4.9	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	503,000	465,000	507,000	4.5	501,000	4.6	4.7	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	728,000	734,000	743,000	4.4	722,000	4.5	4.6	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	486,000	479,000	489,000	4.2	484,000	4.3	4.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	491,000	452,000	497,000	4.6	489,000	4.7	4.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,860,000	1,340,000	1,880,000	4.2	1,830,000	4.0	4.4	1,764,809	3
F-4-019	リーバスト西千葉	2,630,000	2,390,000	2,630,000	4.9	2,630,000	5.0	5.1	2,152,476	1
F-4-029	リーバスト東中山	1,750,000	1,560,000	1,760,000	4.9	1,740,000	5.0	5.1	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	452,000	424,000	457,000	4.3	446,000	4.1	4.5	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	759,000	700,000	772,000	4.1	753,000	4.2	4.3	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	371,000	364,000	377,000	4.7	369,000	4.8	4.9	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,720,000	2,750,000	2,750,000	4.1	2,700,000	3.9	4.3	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木 上原コスモテラス	1,590,000	1,320,000	1,620,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,650,000	1,310,000	1,670,000	3.9	1,640,000	3.7	4.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,290,000	1,200,000	1,320,000	3.8	1,280,000	3.9	4.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	3,150,000	3,570,000	3,230,000	3.7	3,110,000	3.8	3.9	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,370,000	1,970,000	2,400,000	3.7	2,330,000	3.5	3.9	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グララーサ広尾	5,000,000	4,060,000	5,090,000	3.6	4,900,000	3.4	3.8	3,560,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-048	プロスペクト初台	702,000	560,000	712,000	4.0	697,000	3.8	4.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,490,000	870,000	1,510,000	4.1	1,470,000	3.9	4.3	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	635,000	515,000	643,000	4.2	626,000	4.0	4.4	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,700,000	2,860,000	3,750,000	4.0	3,640,000	3.8	4.2	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,720,000	1,080,000	1,740,000	4.1	1,710,000	3.9	4.3	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,790,000	1,620,000	1,820,000	4.0	1,770,000	4.1	4.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,820,000	2,650,000	2,870,000	4.3	2,800,000	4.4	4.5	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,160,000	1,090,000	1,170,000	4.4	1,140,000	4.2	4.6	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,440,000	1,330,000	1,450,000	4.6	1,420,000	4.4	4.8	1,012,000	3
F-4-057	デйм橋本	1,100,000	654,000	1,110,000	5.1	1,100,000	4.9	5.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	2,430,000	2,280,000	2,480,000	4.1	2,410,000	4.2	4.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	1,010,000	1,030,000	1,020,000	4.5	1,010,000	4.6	4.7	717,000	1
F-4-064	グラナナ上野	1,680,000	1,260,000	1,710,000	3.9	1,650,000	3.7	4.1	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	7,380,000	5,510,000	7,460,000	4.5	7,290,000	4.3	4.7	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,290,000	1,580,000	2,320,000	3.9	2,250,000	3.7	4.1	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,620,000	817,000	1,650,000	4.1	1,610,000	3.9	4.3	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ两国 老番館	1,460,000	1,110,000	1,470,000	4.1	1,450,000	3.9	4.3	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ两国 式番館	813,000	600,000	823,000	4.1	809,000	3.9	4.3	770,000	2
F-4-076	グランカーサ北浦和	2,590,000	3,330,000	2,640,000	4.0	2,570,000	3.8	4.2	2,490,000	2
F-4-077	グランカーサ文京千石	1,510,000	1,380,000	1,540,000	3.8	1,500,000	3.9	4.0	1,480,000	1
F-5-023	willDo伝馬町	813,000	626,000	821,000	4.7	804,000	4.5	4.9	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	850,000	794,000	862,000	4.5	845,000	4.6	4.7	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	670,000	599,000	677,000	4.5	667,000	4.6	4.7	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,630,000	1,620,000	1,650,000	4.8	1,620,000	4.9	5.0	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,540,000	1,350,000	1,550,000	4.9	1,530,000	5.0	5.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,300,000	5,370,000	5,400,000	4.2	5,250,000	4.3	4.4	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,750,000	2,510,000	2,800,000	4.3	2,730,000	4.4	4.5	2,050,000	1
F-5-074	さくらHills富士見	3,340,000	3,260,000	3,410,000	4.3	3,310,000	4.4	4.5	2,750,000	1
F-6-026	willDo西明石	876,000	635,000	881,000	5.2	870,000	5.0	5.4	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	2,110,000	2,010,000	2,140,000	4.4	2,090,000	4.5	4.6	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	515,000	443,000	520,000	4.7	510,000	4.5	4.9	405,000	3
	ファミリータイプ小計	101,664,000	89,083,000	103,100,000	-	100,631,000	-	-	78,684,642	-
H-1-001	チャームスイート緑地公園	3,030,000	1,640,000	3,070,000	4.6	3,010,000	4.4	4.8	3,030,000	2
H-1-002	SOMPOケア ラヴィー レ相模原中央	1,780,000	915,000	1,810,000	4.7	1,770,000	4.5	4.9	1,780,000	2
H-1-003	ヴェルジェ枚方	1,560,000	543,000	1,570,000	5.2	1,550,000	5.0	5.4	1,560,000	2
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京 極	1,130,000	603,000	1,140,000	5.2	1,120,000	5.0	5.4	1,130,000	2
H-1-005	SOMPOケア ラヴィー レ衣笠山公園(注5)	2,010,000	1,760,000	2,030,000	4.7	2,000,000	4.8	4.9	2,000,000	1
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅 前(注6)	1,710,000	1,560,000	1,720,000	5.0	1,700,000	5.1	5.2	1,710,000	1
H-1-007	ラ・ナシカあらこがわ(注 7)	1,400,000	1,260,000	1,410,000	5.0	1,400,000	5.1	5.2	1,400,000	1
H-1-008	みんなの家・中央区円阿弥	825,000	712,000	833,000	4.9	816,000	4.7	5.1	860,000	3
H-1-009	みんなの家・大宮つつじヶ 丘公園	746,000	683,000	754,000	4.9	742,000	5.0	5.1	775,000	1
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前 (注8)	736,000	728,000	744,000	4.7	732,000	4.8	4.9	737,000	1
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	1,330,000	1,330,000	1,350,000	4.4	1,310,000	4.2	4.6	1,319,500	3
H-1-012	A I P勝どき駅前ビル (注9)	8,340,000	9,170,000	8,510,000	3.8	8,260,000	3.9	4.0	8,150,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
H-1-013	ブレザングラン南雪谷	3,380,000	3,670,000	3,430,000	4.0	3,330,000	3.8	4.2	3,380,000	3
H-1-014	あいらの杜 東大船 (注10)	2,550,000	2,560,000	2,580,000	4.4	2,530,000	4.5	4.6	2,271,195	1
H-1-015	あいらの杜 石神井公園 (注11)	2,260,000	2,180,000	2,290,000	4.1	2,240,000	4.2	4.3	2,070,000	1
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	1,600,000	1,600,000	1,620,000	4.3	1,580,000	4.1	4.5	1,499,307	3
H-1-017	シニアフォレスト 横浜都 筑(注12)	1,290,000	1,380,000	1,300,000	4.3	1,280,000	4.4	4.5	1,202,000	1
H-1-018	そんぼの家 豊中南曽根	839,000	821,000	848,000	4.8	835,000	4.9	5.0	825,000	1
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	11,700,000	12,500,000	12,000,000	4.2	11,600,000	4.0	4.4	11,150,000	2
H-1-020	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	4,720,000	4,400,000	4,760,000	4.6	4,700,000	4.4	4.8	4,516,000	2
H-1-021	グッドタイムリビング横 浜都筑	4,090,000	4,360,000	4,150,000	4.4	4,060,000	4.2	4.6	4,064,000	2
H-1-022	グッドタイムリビング千 里ひなたが丘	2,860,000	2,720,000	2,890,000	4.5	2,820,000	4.3	4.7	2,800,000	3
H-1-023	グッドタイムリビングな かもず	2,210,000	2,140,000	2,230,000	4.5	2,180,000	4.3	4.7	2,180,000	3
H-1-024	グッドタイムリビング香 里ヶ丘	2,180,000	1,830,000	2,210,000	4.5	2,150,000	4.3	4.7	2,120,000	3
H-1-025	グッドタイムリビング亀 戸	2,310,000	3,010,000	2,340,000	4.3	2,300,000	4.1	4.5	1,860,000	2
H-1-026	グッドタイムリビング御 影	2,280,000	2,100,000	2,300,000	4.3	2,260,000	4.1	4.5	1,820,000	3
H-1-027	グッドタイムリビング尼 崎新都心	1,670,000	1,810,000	1,690,000	4.3	1,650,000	4.1	4.5	1,585,000	3
H-1-028	グッドタイムリビング南 千里	1,510,000	1,460,000	1,530,000	4.5	1,490,000	4.3	4.7	1,430,000	3
H-1-029	グッドタイムリビング神 戸垂水	1,390,000	1,250,000	1,400,000	4.9	1,380,000	4.7	5.1	1,370,000	3
H-1-030	グッドタイムリビング千 葉みなと/駅前通	1,560,000	2,320,000	1,570,000	4.6	1,560,000	4.4	4.8	1,320,000	2
H-1-031	グッドタイムリビング泉 北泉ヶ丘	1,030,000	955,000	1,040,000	5.0	1,030,000	4.8	5.2	980,000	2
H-1-032	グッドタイムリビング池 田緑丘	933,000	1,110,000	942,000	4.6	929,000	4.4	4.8	920,000	2
H-1-033	グッドタイムリビング長 津田みなみ台	839,000	892,000	848,000	4.4	835,000	4.2	4.6	850,000	2
H-1-034	グッドタイムリビング埼 玉蓮田	670,000	636,000	675,000	4.7	668,000	4.5	4.9	659,000	2
H-1-035	グッドタイムリビング流 山老番館	620,000	608,000	625,000	4.7	614,000	4.5	4.9	610,000	3
H-1-036	グッドタイムリビング流 山武番館	688,000	640,000	689,000	5.2	687,000	4.5	5.7	563,000	3
H-1-037	グッドタイムリビング尼 崎駅前	408,000	1,180,000	407,000	4.6	409,000	4.4	4.8	320,000	2
H-2-001	SOMPOケア ラヴィー レ広島光が丘	1,210,000	1,020,000	1,220,000	5.2	1,200,000	5.0	5.4	1,210,000	3
H-2-002	さわやか海響館	899,000	541,000	907,000	5.3	891,000	5.1	5.5	899,000	3
H-2-003	さわやか鳴水館	813,000	803,000	819,000	5.3	807,000	5.1	5.5	813,000	3
H-2-004	ニチケアセンター福島大 森	337,000	255,000	339,000	5.7	334,000	5.5	5.9	337,000	3
H-2-005	さわやか日の出館	895,000	703,000	904,000	5.0	891,000	4.8	5.2	896,000	2
H-2-006	さわやか大島参番館	349,000	303,000	355,000	5.1	346,000	4.9	5.3	349,000	2
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の 木	306,000	336,000	309,000	5.1	304,000	4.9	5.3	306,000	2
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番 館	1,320,000	1,920,000	1,330,000	4.9	1,310,000	4.7	5.1	1,330,000	2
H-2-009	アルファリビング岡山西川 緑道公園	744,000	639,000	756,000	4.5	739,000	4.3	4.7	789,000	2

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注4)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	654,000	499,000	664,000	4.7	649,000	4.5	4.9	661,000	2
H-2-011	アルファリビング高松駅前	633,000	526,000	646,000	4.6	628,000	4.4	4.8	642,000	2
H-2-012	アルファリビング高松百間町	610,000	454,000	615,000	4.8	608,000	4.6	5.0	628,000	2
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	1,250,000	1,280,000	1,270,000	4.8	1,240,000	4.6	5.0	1,225,000	2
ヘルスケアタイプ小計		90,204,000	88,315,000	91,439,000	-	89,474,000	-	-	86,901,002	-
取得済資産合計		358,621,000	316,437,000	363,676,000	-	354,901,000	-	-	304,331,962	-
本募集による取得予定資産										
0-6-159	スプランディッド難波元町	6,120,000	5,840,000	6,200,000	4.1	6,080,000	4.2	4.3	5,820,000	1
F-4-078	グランカーサ藤沢	1,050,000	1,220,000	1,060,000	4.2	1,040,000	4.3	4.4	1,000,000	1
H-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	4,820,000	5,490,000	4,840,000	4.5	4,810,000	4.5/ 4.6	4.7	4,700,000	1
H-1-039	サニーライフ日吉	2,190,000	2,320,000	2,220,000	4.6	2,150,000	4.4	4.8	2,060,000	4
H-1-040	サニーライフ調布	2,150,000	2,160,000	2,180,000	4.2	2,140,000	4.2/ 4.3	4.4	1,920,000	1
本募集による取得予定資産合計		16,330,000	17,030,000	16,500,000	-	16,220,000	-	-	15,500,000	-
本募集後取得予定資産										
0-4-161	(仮称) 南大井プロジェクト	1,200,000	1,210,000	1,250,000	3.8	1,180,000	3.6	4.0	1,119,766	2
0-4-162	(仮称) ルジエンテ上野池之端	1,470,000	1,540,000	1,490,000	3.8	1,460,000	3.9	4.0	1,420,000	1
0-4-163	(仮称) 毛利一丁目プロジェクト	1,190,000	1,180,000	1,220,000	3.8	1,170,000	3.9	4.0	1,140,000	1
0-4-164	(仮称) 入谷プロジェクト	1,260,000	1,160,000	1,290,000	3.9	1,250,000	4.0	4.1	1,225,893	1
0-4-165	(仮称) 中馬込プロジェクト	730,000	701,000	744,000	3.8	716,000	3.6	4.0	700,000	3
0-4-166	(仮称) 永代プロジェクト	833,000	653,000	849,000	3.7	816,000	3.5	3.9	780,000	3
本募集後取得予定資産合計		6,683,000	6,444,000	6,843,000	-	6,592,000	-	-	6,385,660	-
物件合計		381,634,000	339,911,000	387,019,000	-	377,713,000	-	-	326,217,622	-

(注1) 取得済資産のうちグランカーサ日本橋浜町については2020年9月1日を、ソリッド馬込については2020年10月1日を、その他の取得済資産については2020年9月30日を、取得予定資産及び本募集後取得予定資産については2020年10月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書の内容を記載しています。本募集後取得予定資産については、価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、価格時点において設計図書等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

(注2) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の資産価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。

(注3) 「DCF法」とは、(注2)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCF最終還元利回りといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といいます。DCF割引率は、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所、「4」はJLL森井鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注5) 「SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園」の割引率は、11年度の数値を記載しています。

(注6) 「スーパー・コートJR奈良駅前」の割引率は、5年度以降の数値を記載しています。

(注7) 「ラ・ナシカあらこがわ」の割引率は、9年度以降の数値を記載しています。

(注8) 「そんぼの家 西田辺駅前」の割引率は、8年度以降の数値を記載しています。

(注9) 「A I P 勝どき駅前ビル」の割引率は、8年度以降の数値を記載しています。

(注10) 「あいらの杜 東大船」の割引率は、11年度以降の数値を記載しています。

(注11) 「あいらの杜 石神井公園」の割引率は、11年度以降の数値を記載しています。

(注12) 「シニアフォレスト 横浜都筑」の割引率は、10年度以降の数値を記載しています。

(エ) 建物状況評価の概要

物件番号	物件名	エンジニアリング・レポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	PML値(注2)(注3)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
取得済資産								
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	20,290	109,010	4.3	
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	1,100	146,950	3.0	
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	189,760	6.8	
0-1-092	ドミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月	0	1,040	61,110	8.4	
0-1-093	スカイヒルズ高台I	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	400	182,810	7.1	
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	18,440	71,340	3.3	
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	44,390	3.4	
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	18,680	45,140	4.7	
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月	0	12,440	31,960	4.1	
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	31,560	7.8	
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	610	94,310	5.2	
0-2-137	フォレストヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	52,280	7.6	
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	67,660	4.2	
0-4-008	willDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	152,200	9.5	
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	10	10,190	10.9	
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	200	10,670	14.1	
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	20	20,020	9.0	
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	36,440	10.7	
0-4-031	willDo大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	8,460	36,420	11.2	
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	21,920	13.7	
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	23,010	10.0	
0-4-062	willDo南蒲和	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	140	19,590	6.9	
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	22,490	4.9	
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	37,300	7.3	
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	21,580	6.7	
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	340	19,860	7.9	
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	10,860	11.3	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	490	32,790	6.2	
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	290	24,500	6.1	
0-4-076	カレッジスクエア本場	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	33,240	8.4	
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	27,500	8.3	
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	14,520	12.9	
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	0	29,560	5.4	
0-4-095	ブロスベクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	220	23,810	6.5	
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	56,900	8.0	
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	560	20,760	6.1	
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2020年9月	300	1,190	347,030	4.5	
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	50,390	7.9	
0-4-100	ブロスベクトKALON 三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	150	81,050	3.8	
0-4-101	ブロスベクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	40	94,080	7.9	
0-4-102	ブロスベクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	1,720	29,460	9.3	
0-4-103	ブロスベクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	26,250	9.2	
0-4-104	エクセラ池袋WEST II	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,300	25,170	5.9	
0-4-105	ブロスベクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	650	51,010	10.1	
0-4-106	ブロスベクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	41,430	9.2	
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	470	19,620	5.4	
0-4-108	ブロスベクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,020	29,860	4.8	
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	5,930	62,370	4.2	
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	1,300	102,370	5.0	
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	100,110	7.8	
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	8,290	63,320	5.5	
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	36,240	8.2	
0-4-127	ストーリー神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	10,170	41,420	8.5	
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	3,697	53,799	4.1	
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	24,990	6.8	
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	20,000	6.8	
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	11,250	44,690	7.3	
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	210	23,020	6.3	
0-4-156	グランカーサ本駒込	株式会社ERIソリューション	2019年10月	0	0	15,130	4.5	
0-4-157	グランカーサ浦安	株式会社ERIソリューション	2019年8月	0	0	14,250	6.5	
0-4-159	グランカーサ日本橋浜町	大和不動産鑑定株式会社	2020年9月	0	0	9,732	6.2	
0-4-160	ソリッド馬込	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	80	7,760	9.5	
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	200	27,490	5.6	
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	39,670	3.5	
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	51,980	6.1	
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	30	18,750	6.7	
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	20,010	5.9	
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	32,650	7.6	
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	210	34,320	5.5	
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	39,720	3.7	
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	33,020	5.8	
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	1,940	42,950	3.8	

物件番号	物件名	エンジニアリング・レポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	PML値(注2)(注3)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	880	33,870	7.1	
0-5-147	さくらH i l l s リバーサイドWEST	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	12,570	63,330	7.5	
0-5-148	さくらH i l l s リバーサイドEAST	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	8,330	43,070	8.4	
0-5-149	さくらH i l l s 名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	11,160	26,220	7.4	
0-5-158	グランカーサ千代田	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	26,250	6.5	
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	33,640	11.9	
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	20,890	13.7	
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	50	18,320	10.0	
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	140	45,970	9.1	
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	340	41,730	11.2	
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	39,280	10.4	
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	54,270	11.0	
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	1,030	90,290	6.3	
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	390	26,040	6.8	
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	500	45,950	7.7	
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	800	42,630	7.6	
0-6-083	willDo三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	45,770	11.4	
0-6-085	willDo丸条	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	11,380	34,540	9.9	
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	42,310	7.7	
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	0	19,490	10.8	
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	0	14,540	11.3	
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	110	28,280	14.8	
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	14,530	60,830	8.3	
0-6-131	セレニテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	360	109,340	10.0	
0-6-136	ブレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	2,610	86,610	13.1	
0-6-139	セレニテ新大阪番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	1,070	51,310	6.7	
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	51,180	10.9	
0-6-142	セレニテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	1,660	39,170	7.8	
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	1,680	98,520	11.4	
0-6-144	ディグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	15,780	11.9	
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月	0	460	43,530	12.2	
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	30	50,720	10.7	
0-6-153	セレニテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	30	21,270	10.7	
0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	30	25,230	8.5	
0-6-155	セレニテ梅田フルレ	株式会社ERIソリューション	2019年7月	0	130	18,630	11.0	
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	65,060	2.4	
0-7-087	willDo岡山大供	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	660	58,200	2.1	
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	230	106,370	4.1	
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	38,660	5.9	
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	27,060	115,210	4.6	
F-1-041	パレード丸山	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	760	98,960	4.9	
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	72,820	3.2	
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	940	47,510	3.7	
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月	0	810	122,280	1.6	
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	10	26,580	6.4	
F-4-008	セレノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	430	142,470	8.4	
F-4-009	オザらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	100	14,730	7.1	
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	39,760	45,740	8.6	
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	150	57,110	5.4	
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	500	25,370	8.2	
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	70	37,430	7.6	
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	70,610	5.2	
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年3月	0	10	37,000	6.1	
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	65,200	10.9	
F-4-019	リーベスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2020年3月	80	170	357,020	4.2	
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月	0	0	232,950	3.4	
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	55,120	4.7	
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	23,200	13.0	
F-4-036	ロフティ平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	17,730	20,470	6.0	
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	440	127,130	4.6	
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	150	36,640	5.6	
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	39,370	7.0	
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	100	30,690	8.1	
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	21,870	83,360	6.4	
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	20	50,120	5.0	
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	11,690	77,780	5.7	
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	7,020	17,180	8.6	
F-4-049	プロスペクト西栗鴨	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,420	30,010	4.3	
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	7,050	20,910	4.9	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	1,140	71,750	6.1	
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	270	32,620	6.5	
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	40	35,880	6.2	
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	3,290	124,930	5.3	
F-4-055	SKレジデンス	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	2,250	39,000	5.7	

物件番号	物件名	エンジニアリング・レポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	PML値(注2)(注3)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	140	63,390	10.4	
F-4-057	デイト橋本	株式会社ERIソリューション	2020年5月	0	680	74,930	6.0	
F-4-058	ブロスベクト川崎	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	7,630	55,630	5.2	
F-4-059	ブロスベクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	0	80,090	6.5	
F-4-064	グラナー上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	30	34,300	4.5	
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	65,740	9.1	
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	0	34,680	4.0	
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	4,630	15,480	4.0	
F-4-072	グランカーサ両国老番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	4,940	7,860	6.4	
F-4-073	グランカーサ両国式番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	3,790	5,280	6.4	
F-4-076	グランカーサ北浦和	株式会社ERIソリューション	2019年8月	0	0	43,850	8.0	
F-4-077	グランカーサ文京千石	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	11,780	5.5	
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	1,010	45,380	4.6	
F-5-032	ステラードシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	160	34,680	3.6	
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	0	43,650	3.2	
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	300	125,300	8.1	
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	110	79,510	7.3	
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	3,320	203,570	5.4	
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	1,690	119,700	5.7	
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	16,080	91,340	5.9	
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	15,740	90,610	14.3	
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	77,570	9.6	
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	30,260	14.1	
H-1-001	チャームスイート緑地公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	79,683	9.0	
H-1-002	SOMP Oケア ラヴィーレ相模原中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	68,644	11.0	
H-1-003	ヴェルジュエ枚方	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	56,405	12.0	
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	27,087	11.6	
H-1-005	SOMP Oケア ラヴィーレ衣笠山公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	67,183	9.3	
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	80,580	9.2	
H-1-007	ラ・ナシカあらこがわ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	58,353	5.6	
H-1-008	みんなの家・中央区円阿弥	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	0	0	32,063	3.3	
H-1-009	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	0	0	31,935	4.8	
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	0	0	26,355	7.2	
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	280	14,940	13.2	
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年11月	0	0	40,401	5.0	
H-1-013	ブレザンラン南雪谷	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	21,109	13.8	
H-1-014	あいらの杜 東大船	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	28,559	12.7	
H-1-015	あいらの杜 石井井公園	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	21,930	6.6	
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	13,669	4.1	
H-1-017	シニアフォレスト 横浜都筑	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	15,824	3.4	
H-1-018	そんぼの家豊中曾根	株式会社ERIソリューション	2019年11月	100	3,300	15,530	12.0	
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	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	14,700	175,550	3.8	
H-1-020	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	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	20	253,960	6.3	
H-1-021	グッドタイム リビング 横浜都筑	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	7,250	96,750	8.1	
H-1-022	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	547	49,597	6.3	
H-1-023	グッドタイム リビング なかもず	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	6,750	93,860	10.9	
H-1-024	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	2,550	70,300	14.5	
H-1-025	グッドタイム リビング 亀戸	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	2,250	114,430	4.0	
H-1-026	グッドタイム リビング 御影	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	116,634	8.4	
H-1-027	グッドタイム リビング 尼崎新都心	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	10	81,790	13.7	
H-1-028	グッドタイム リビング 南千里	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	580	88,940	7.1	
H-1-029	グッドタイム リビング 神戸垂水	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	129,848	8.3	
H-1-030	グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	20	171,440	4.2	
H-1-031	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	1,730	73,420	14.5	
H-1-032	グッドタイム リビング 池田緑丘	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	180	67,070	9.5	
H-1-033	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	30	48,000	9.2	
H-1-034	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	340	77,100	6.3	
H-1-035	グッドタイム リビング 流山 老番館	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	170	35,660	6.1	
H-1-036	グッドタイム リビング 流山 式番館	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	250	61,360	6.6	
H-1-037	グッドタイム リビング 尼崎駅前	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	1,744	72,581	4.8	

物件番号	物件名	エンジニアリング・レポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	PML値(注2)(注3)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
H-2-001	SOMPOケア ラヴィーレ広島島が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	123,363	2.3	
H-2-002	さわやか海響館	株式会社アセツアールアンドディー	2019年4月	0	0	23,367	5.4	
H-2-003	さわやか鳴水館	株式会社アセツアールアンドディー	2019年4月	0	0	15,147	1.0	
H-2-004	ニチイケアセンター福島大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	0	0	51,183	1.2	
H-2-005	さわやか日の出館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	39,198	3.8	
H-2-006	さわやか大畠参番館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	15,704	0.7	
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	0	0	21,236	5.1	
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	300	0	60,867	4.4	
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	0	0	45,844	1.7	
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園(注4)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月①	0	0	20,365	2.8	
			2020年9月②	0	0	1,813	0.8	
H-2-011	アルファリビング高松駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	0	0	21,534	3.8	
H-2-012	アルファリビング高松百間町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	0	0	31,421	2.3	
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	130	24,020	3.4	
本募集による取得予定資産								
0-6-167	スブランディッド難波元町	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	0	63,160	7.8	
F-4-078	グランカーサ藤沢	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	340	15,860	10.3	
H-1-038	グッドタイムリビング大阪ベイ	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	20,570	92,320	7.5	
H-1-039	サニーライフ目吉	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	0	0	24,053	7.6	
H-1-040	サニーライフ調布	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	0	0	24,311	10.4	
本募集後取得予定資産								
0-4-161	(仮称)南大井プロジェクトPJ	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	0	0	11,714	7.0	
0-4-162	(仮称)ルジェンテ上野池之端	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	30	13,660	9.8	
0-4-163	(仮称)毛利一丁目プロジェクト	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	30	12,510	6.5	
0-4-164	(仮称)入谷プロジェクト	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	30	14,460	6.7	
0-4-165	(仮称)中馬込プロジェクト	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	30	8,370	8.9	
0-4-166	(仮称)永代プロジェクト	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	30	9,440	7.6	

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費です。

(注2) 各物件及びポートフォリオ全体に関する地震リスク調査報告書は、すべて東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。なお、PML値について、ヘルスケア施設の第28期末後取得済資産のうち、AIP勝どき駅前ビルについては、建物エンジニアリング・レポートに記載された数値を記載しています。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、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(%)で示したものを意味します。以下同じです。

(注4) 「アルファリビング岡山後楽園」は老人ホーム棟を①、デイサービスセンター棟を②で記載しています。

(オ) ヘルスケア施設のオペレーターの子会社の概要

オペレーターの名称	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	設立年月日 (注1)	資本金 (百万円) (注1)	属性 (上場市場) (注2)
株式会社ニチイ学館	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	代表取締役 森 信介	1973年 8月2日	11,933	非上場会社その他 (注3)
SOMPOケア株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番8号	代表取締役 遠藤 健	1997年 5月26日	3,925	上場会社のグループ会社 (注4)
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号	代表取締役 下村 隆彦	1984年 8月22日	2,759	上場会社(東京証券取引所市場第一部、証券コード:6062)
株式会社シダー	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目7番19号	代表取締役 座小田 孝安	1981年 4月25日	432	上場会社(東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、証券コード:2435)
ALSOK介護株式会社	埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目795番地	代表取締役 宮澤 裕一	1998年 1月14日 (注5)	390	上場会社のグループ会社 (注6)
株式会社さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号	代表取締役 内山 文治	2004年 12月1日	200	上場会社のグループ会社 (注7)
株式会社ケア21	大阪府大阪市北区堂島二丁目2番2号	代表取締役 依田 雅	1993年 11月1日	100	上場会社(東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、証券コード:2373)
株式会社はれコーポレーション	岡山県岡山市北区表町一丁目5番1号	代表取締役 上川 敏文	2002年 8月8日	100	非上場会社その他
株式会社ニチイケアパレス	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	代表取締役 齊藤 正俊	1964年 6月22日	80	非上場会社その他 (注8)
あなぶきメディカルケア株式会社	香川県高松市磨屋町2番地8	代表取締役 大谷 佳久	2009年 6月24日	80	上場会社のグループ会社 (注9)
株式会社シルバーハイツ札幌	北海道札幌市豊平区福住三条三丁目41番地	代表取締役 金子 洋文	1961年 12月25日	50	上場会社のグループ会社 (注10)
株式会社スーパー・コート	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号	代表取締役 山本 晃嘉	1995年 5月19日	50	非上場会社その他
株式会社日本介護医療センター	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号	代表取締役 谷口 優亮	1997年 10月7日	50	非上場会社その他
グッドタイムリビング株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	代表取締役 森川 悦明	2005年 4月1日	50	上場会社のグループ会社 (注11)
HITOWA ケアサービス株式会社	東京都港区六本木一丁目4番5号	代表取締役 袴田 義輝	2006年 11月1日	50	非上場会社その他
株式会社川島コーポレーション	千葉県君津市東猪原248番地2	代表取締役 川島 輝雄	1990年 9月17日	50	非上場会社その他
株式会社メディカルケアシステム	神奈川県横浜市西区みなとみらい四丁目6番2号みなとみらいグラウンドセントラルタワー3F	代表取締役 米山 渉	2004年 4月14日	10	非上場会社その他

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は2020年10月1日現在の登記簿上の表示に基づいて記載しています。「代表者」については、1名のみ記載しています。「資本金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、ALSOK介護株式会社は、1998年1月14日に組織変更を行い、現在の名称で事業を開始しているため、同日を設立年月日として記載しています。

(注2) 「上場会社のグループ会社」とは、上場会社の子会社及び関連会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める意味を有します。)をいいます。「非上場会社その他」とは、上場会社又は上場会社のグループ会社以外の法人をいいます。

(注3) 東京証券取引所市場第一部に上場していましたが、2020年11月5日付で上場廃止となりました。

(注4) 東京証券取引所市場第一部に上場しているSOMPOホールディングス株式会社(証券コード:8630)の連結子会社です。

(注5) ALSOK介護株式会社は、1998年1月14日に組織変更を行い、現在の名称で事業を開始しているため、同日を設立年月日として記載しています。

(注6) 東京証券取引所市場第一部に上場している総合警備保障株式会社(証券コード:2331)の連結子会社です。

(注7) 東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ウチヤマホールディングス(証券コード:6059)の連結子会社です。

- (注8) 東京証券取引所市場第一部に上場していた株式会社ニチイ学館の連結子会社ですが、ニチイ学館は2020年11月5日付で上場廃止となりました。
- (注9) 東京証券取引所市場第一部に上場している穴吹興産株式会社(証券コード:8928)の連結子会社です。
- (注10) 東京証券取引所マザーズ市場に上場している株式会社リビングプラットフォーム(証券コード:7091)の連結子会社です。
- (注11) 東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社大和証券グループ本社(証券コード:8601)の子会社です。

④ 本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオ分散状況

(ア) 地域別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後の地域別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

a. 居住用施設

地域区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
東京都23区				72	96,219,642	42.9%
3大都市圏	2	6,820,000	100.0%	76	94,528,818	42.2%
政令指定都市等				23	33,502,499	14.9%
合計	2	6,820,000	100.0%	171	224,250,959	100.0%

(注1) 「3大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注2) 「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

b. ヘルスケア施設

地域区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
三大都市圏	3	8,680,000	100.0%	40	85,496,002	89.4%
中核都市部				13	10,085,000	10.6%
その他						
合計	3	8,680,000	100.0%	53	95,581,002	100.0%

(注1) 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。

(注2) 「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）をいいます。

(注3) 「その他」とは、人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）をいいます。

(イ) 用途別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後の用途別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

用途区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
居住用施設	2	6,820,000	44.0%	171	224,250,959	70.1%
ヘルスケア施設	3	8,680,000	56.0%	53	95,581,002	29.9%
合計	5	15,500,000	100.0%	224	319,831,962	100.0%

(ウ) タイプ別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後のタイプ別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

a. 居住用施設

タイプ区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
ワンルーム	1	5,820,000	85.3%	113	144,566,317	64.5%
ファミリー	1	1,000,000	14.7%	58	79,684,642	35.5%
合計	2	6,820,000	100.0%	171	224,250,959	100.0%

b. ヘルスケア施設

タイプ区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
有料老人ホーム	3	8,680,000	100.0%	52	94,953,002	99.3%
サービス付き 高齢者向け住宅				1	628,000	0.7%
合計	3	8,680,000	100.0%	53	95,581,002	100.0%

(エ) 築年数別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後の築年数別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

a. ポートフォリオ全体

築年数区分（注）	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 （千円）	比率 （%）	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （%）
5年以下	4	10,800,000	69.7%	23	45,536,298	14.2%
5年超10年以下				13	28,796,880	9.0%
10年超15年以下	1	4,700,000	30.3%	114	153,074,781	47.9%
15年超20年以下				33	53,147,656	16.6%
20年超				41	39,276,347	12.3%
合計	5	15,500,000	100.0%	224	319,831,962	100.0%

b. 居住用施設

築年数区分（注）	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 （千円）	比率 （%）	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （%）
5年以下	2	6,820,000	100.0%	12	19,876,295	8.9%
5年超10年以下				3	6,401,880	2.9%
10年超15年以下				88	111,506,781	49.7%
15年超20年以下				29	49,280,656	22.0%
20年超				39	37,185,347	16.6%
合計	2	6,820,000	100.0%	171	224,250,959	100.0%

c. ヘルスケア施設

築年数区分（注）	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 （千円）	比率 （%）	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （%）
5年以下	2	3,980,000	45.9%	11	25,660,002	26.8%
5年超10年以下				10	22,395,000	23.4%
10年超15年以下	1	4,700,000	54.1%	26	41,568,000	43.5%
15年超20年以下				4	3,867,000	4.0%
20年超				2	2,091,000	2.2%
合計	3	8,680,000	100.0%	53	95,581,002	100.0%

（注）「築年数区分」は、2020年12月10日を基準日とした築年数に基づき分類しています。

(オ) 規模別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

a. ポートフォリオ全体

規模区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
5億円以下				32	12,257,972	3.8%
5億円超10億円以下	1	1,000,000	6.5%	76	55,430,711	17.3%
10億円超30億円以下	2	3,980,000	25.7%	93	147,522,582	46.1%
30億円超	2	10,520,000	67.9%	23	104,620,696	32.7%
合計	5	15,500,000	100.0%	224	319,831,962	100.0%

b. 居住用施設

規模区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
5億円以下				28	10,945,972	4.9%
5億円超10億円以下	1	1,000,000	14.7%	59	42,323,711	18.9%
10億円超30億円以下				68	105,350,580	47.0%
30億円超	1	5,820,000	85.3%	16	65,630,696	29.3%
合計	2	6,820,000	100.0%	171	224,250,959	100.0%

c. ヘルスケア施設

規模区分	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%)
5億円以下				4	1,312,000	1.4%
5億円超10億円以下				17	13,107,000	13.7%
10億円超30億円以下	2	3,980,000	45.9%	25	42,172,002	44.1%
30億円超	1	4,700,000	54.1%	7	38,990,000	40.8%
合計	3	8,680,000	100.0%	53	95,581,002	100.0%

(カ) ヘルスケア施設のオペレーター別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後のヘルスケア施設に係るオペレーター別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

オペレーター	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%) (注)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%) (注)
グッドタイムリビング株式会社	1	4,700,000	54.1%	20	45,817,000	47.9
株式会社ニチイケアパレス				1	8,150,000	8.5
SOMPOケア株式会社				5	6,552,000	6.9
株式会社はれコーポレーション				3	5,840,502	6.1
株式会社さわやか倶楽部				6	4,393,000	4.6
株式会社川島コーポレーション	2	3,980,000	45.9%	2	3,980,000	4.2
あなぶきメディカルケア株式会社				5	3,945,000	4.1
株式会社ケア21				1	3,380,000	3.5
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション				1	3,030,000	3.2
株式会社スーパー・コート				1	1,710,000	1.8
ALSOK介護株式会社				2	1,635,000	1.7
株式会社日本介護医療センター				1	1,560,000	1.6
株式会社シダー				1	1,400,000	1.5
株式会社シルバーハイツ札幌				1	1,330,000	1.4
HITOWAケアサービス株式会社				1	1,319,500	1.4
株式会社メディカルケアシステム				1	1,202,000	1.3
株式会社ニチイ学館				1	337,000	0.4
合計	3	8,680,000	100.0%	53	95,581,002	100.0

(注) 「比率」は、取得（予定）価格総額に対する各オペレーターによる運営物件毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(キ) ヘルスケア施設の残存賃貸借契約期間別の分散状況

本募集による取得予定資産及び本募集による取得予定資産取得後のヘルスケア施設に係る残存賃貸借契約期間数別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

残存賃貸借契約期間 (注1)	本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産取得後		
	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%) (注2)	物件数	取得（予定） 価格 (千円)	比率 (%) (注2)
5年以下				1	825,000	0.9
5年超10年以下				2	2,137,000	2.2
10年超15年以下				16	15,330,000	16.0
15年超20年以下	2	6,760,000	77.9	15	33,853,000	35.4
20年超	1	1,920,000	22.1	19	43,436,002	45.4
合計	3	8,680,000	100.0	53	95,581,002	100.0

(注1) 「残存賃貸借契約期間」とは、2020年12月10日時点において、各物件につき最も賃貸面積の大きいテナント（オペレーター）と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいいます。

(注2) 「比率」は、取得（予定）価格総額に対する残存賃貸借契約期間毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ク) ヘルスケア施設の賃料負担力別の分散状況

本募集による取得予定資産取得後のヘルスケア施設に係る賃料負担力別のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
2.0倍超	858	18.7
1.5倍超2.0倍以内	1,829	39.9
1.2倍超1.5倍以内	462	10.1
1.2倍以内	1,432	31.3
合計	4,582	100.0

(注1) 「賃料負担力」とは、各信託不動産における直近のEBITDARを賃料（オペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した値。以下同じです。）で除した倍率をいいます。「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。ただし、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、「営業利益」及び「減価償却費」は、各オペレーターから開示された2019年9月から2020年8月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ラ・ナシカあらこがわ」は2019年4月から2020年3月、「そんぼの家 西田辺駅前」、「そんぼの家 豊中南曾根」は2019年7月から2020年6月、「シルバーハイツ札幌羊ヶ丘3番館」は2019年8月から2020年7月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注2) 「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとのヘルスケア施設を対象とする各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力 (注)
1.5倍

(注) 「平均賃料負担力」とは、各信託不動産のEBITDARの合計額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ケ) 介護報酬割合別の分散状況

本募集による取得予定資産取得後のヘルスケア施設に係る介護報酬割合別のポートフォリオの分散状況及び平均介護報酬割合は、以下のとおりです。

介護報酬割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
50%以内	3,660	79.9
50%超60%以内	751	16.4
60%超70%以内	170	3.7
70%超	-	-
合計	4,582	100.0

(注1) 「介護報酬割合」とは、各信託不動産における売上高に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の割合をいいます。なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された2019年9月から2020年8月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ラ・ナシカあらこがわ」は2020年4月から2020年3月、「そんぼの家 西田駅前」、「そんぼの家 豊中南曽根」は2019年7月から2020年6月、「シルバーハイツ札幌羊ヶ丘3番館」は2019年8月から2020年7月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注2) 「年間賃料」は、介護報酬割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、2020年8月現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合 (注)
37.7%

(注) 「平均介護報酬割合」とは、各信託不動産の売上高の合計額に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の合計額の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(コ) ヘルスケア施設の入居一時金償却収入割合別の分散状況

本募集による取得予定資産取得後のヘルスケア施設に係る入居一時金償却収入割合別のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

入居一時金償却収入割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
5%以内	1,162	25.4
5%超15%以内	920	20.1
15%超25%以内	1,422	31.0
25%超	1,076	23.5
合計	4,582	100.0

(注1) 「入居一時金償却収入割合」は、各信託不動産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合をいいます。なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された2019年9月から2020年8月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ラ・ナシカあらこがわ」は2019年4月から2020年3月、「そんぼの家 西田駅前」、「そんぼの家 豊中南曽根」は2019年7月から2020年6月、「シルバーハイツ札幌羊ヶ丘3番館」は2019年8月から2020年7月における事業収支の情報に基づき算出しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注2) 「年間賃料」は、入居一時金償却収入割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、2020年8月末日現在において開設後1年以内の施設については対象外としています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金 償却収入割合 (注)
15.1%

(注) 「平均入居一時金償却収入割合」は、信託不動産の売上高総額に対する入居一時金償却収入総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は本投資法人が取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別資産の概要」及び前記「5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の提出日現在における本投資法人及び資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象用途を限定していることによるリスク
 - (ロ) 業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク
 - (ハ) PM会社等に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制に関するリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録取消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金等に関するリスク
 - (チ) 本資産運用会社の兼業業務によるリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 不動産の偏在に関するリスク
 - (ニ) テナント集中に関するリスク

- (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) マスターリース契約に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) 有害物質に関するリスク
- (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ナ) 賃料保証会社に関するリスク
- (ラ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
 - (ホ) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
 - (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ト) 投資主優待制度に関するリスク
 - (チ) 本投資法人の合併及び一連の取組みに関するリスク
 - (リ) 新型コロナウイルス感染症の拡大等に関するリスク
 - (ヌ) 新規取得資産の取得を実行することができないリスク
 - (ル) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、その売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、本投資証券の市場価格又は本投資法人債券の取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による本投資法人の業績及び財務状況への影響又はその懸念や、金融商品取引市場、不動産市場の動向、ひいては日本経済全般の動向やその見通しへの懸念等により、本投資法人の投資口の市場価格は大きく影響を受けています。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。なお、NHIは利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針を採用していましたが、本年4月合併後の本投資法人においては、ポートフォリオの属性及び本年4月合併に伴い計上した負のれんや既存の負のれんの活用が可能であることに鑑み、当面の間、かかる方針を採用することは予定していません。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しても、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主に対する分配金が、追加発行がなかった場合に比して、大幅に減少する可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は、増資による投資口価値の希薄化等に伴い発生する1口当たり分配金への一時的な影響等を回避するために一時差異等調整積立金の一部を活用する方針です。しかしながら、一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負のれんが源泉であるため、一時差異等調整積立金の活用は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。また、現時点で将来における一時差異等調整積立金の活用を決定しているわけではなく、配当金水準の維持や増配を保証するものではありません。

(へ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、賃貸住宅及びヘルスケア施設のみを投資対象としているため、本投資法人の運用成績は、賃貸住宅の需要や賃料の動向、並びにヘルスケア施設の需要と供給の関係、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、介護保険等の制度改正等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があります。かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、賃貸住宅に関して業務提携先不動産業者との間でそれぞれ業務提携契約を締結し（以下、本項において、かかる不動産業者を「業務提携会社」といいます。）、業務提携会社から、不動産の取得並びに賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートを受ける体制を構築しています。しかし、不動産業者から本投資法人の投資基準に合致する不動産に関する売却情報を十分に取得できない可能性があります。また、業務提携契約は、業務提携会社に対して、本投資法人の希望する価格で不動産を売却することを義務付けているわけではありません。このため、業務提携契約に基づき、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることが確保されているわけではありません。また、業務提携会社が提供する賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報が十分でない又は正確でない可能性もあり、賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートが適切、かつ、十分に行われることも保証されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、業務提携会社から、本投資法人が適切であると判断する不動産を期待通りに取得できるとは限らず、また、賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報の提供や賃貸仲介及び賃貸管理等のサポートを期待通りに受けられない可能性があります。

(ハ) PM会社等に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社や建物の管理会社等の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社や建物の管理会社等の業務遂行能力に強く依拠することになります。PM会社や建物の管理会社等を選定するに当たっては、当該会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社や建物の管理会社等につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社や建物の管理会社等が任命されるまではこれらの委託先不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合など、本投資法人が投資対象とする不動産の取得競争が激化した場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性や、希望する条件で取得のための資金調達を行えず、取得することができないこともあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とするカテゴリー別投資比率及び投資対象エリア別投資比率（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。）に基づくポートフォリオを構築できない可能性があります。

また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、本資産運用会社は不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにとすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。また、本資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行っており、その中には本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型非上場投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「DRP」といいます。）があります。かかる競合の結果、大和証券グループ本社とのスポンサー・サポート契約に基づく物件等の情報提供に係るサポートにより本投資法人又は本資産運用会社が期待する成果を得ることができない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、市場環境その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、税法上の導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するとの要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して借入先が限定される結果、機動的な資金調達を行えない可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の前提条件又は確約事項として、財務制限条項（LTV、DSCR等の指標を一定以上又は一定以下の水準に維持することを含みます。）が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更、合併等の組織変更、一定の財産の処分（担保権の設定を含みます。）が制限されることがあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク

本書の日付現在、大和証券グループ本社は本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役の出向元であり、また、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役は、同社又はその子会社の役職員を兼職しています。更に、本資産運用会社は、大和証券グループ本社と2009年6月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。大和証券グループ本社は本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等へ商業上合理的な範囲内で協力することとされています。また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、2020年10月21日付でスポンサー・サポート契約の変更覚書を締結しており、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨の定めが定められています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、商業上合理的な範囲内での協力を約束したものにすぎず、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が希望する条件で物件を取得し又は短期法人債を発行できることが確保されているわけではありません。また、NH Iと本資産運用会社は、国内の介護施設・病院への投資を行う大和ACAヘルスケア株式会社（大和証券グループ本社が66%出資）とパイプラインサポート契約を締結し、不動産等の売却の情報提供を受けており、本年4月合併により、当該パイプラインサポート契約はNH Iから本投資法人に承継されていますが、かかるパイプラインサポート契約により本投資法人が希望する物件を取得できる保証はありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、大和証券グループ本社と現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。また、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、本資産運用会社の役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

また、本募集後の大和証券株式会社に付与されるグリーンシュエアオプションがすべて行使された場合の大和証券グループ本社の本投資法人の投資口保有割合は、約15.72%（子会社であるグッドタイムリビング及び本資産運用会社と合わせた所有投資口比率は約16.22%）であり、本投資法人の投資主総会決議への影響力も大きくなっていますが、大和証券グループ本社と本投資法人の他の投資主との利害が一致する保証はなく、結果として他の投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めています。これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除その他の理由により終了することがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれや、借入金等につき期限の利益を喪失するおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程により本投資証券が上場廃止になる可能性も

あります。

加えて、本資産運用会社は、ヘルスケア施設の運用に関してA I Pヘルスケアジャパンとアドバイザー契約を締結しています。同社とのアドバイザー契約が解除された場合等においては、本資産運用会社がヘルスケア施設の運営・取得について知見を有する者から十分な情報提供や支援等を受けることができなくなり、本年4月合併後の本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、A I Pヘルスケアジャパンによるヘルスケア施設の運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制等に係るリスク

本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な運用方針、ポートフォリオ構築方針等を定めた運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、本資産運用会社の取締役会が策定又は変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらの変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収ができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金等に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還債務が生じたときは、当該返還債務の履行に必要な資金を、その投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。なお、運用資産に係る賃貸借契約の中には敷金の授受が行われないものがあります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

(チ) 本資産運用会社の兼業業務によるリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に加えて、クローズド・エンド型の上場不動産投資法人である大和証券オフィス投資法人（以下「DOI」といいます。）の資産の運用を受託しています。DOIの投資対象はオフィスであるため、賃貸住宅及びヘルスケア施設を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

また、本資産運用会社は、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRP、大和証券ホテル・プライベート投資法人（以下「DHP」といいます。）及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人（以下「DLP」といいます。）の資産の運用を受託しています。DHPの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。）とする不動産等、DLPの投資対象は主たる用途が物流の用途に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、賃貸住宅及びヘルスケア施設を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

他方、DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であり、本投資法人との間で資産の取得等に関して利益相反が生じる可能性があります。そこで、本資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人、DRP及びその他ファンド等の中で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止することを目的として、本資産運用会社においては、物件の「竣工年次」を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。したがって、物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはDRPが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。本資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、DOI、DRP、DHP若しくはDLPの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、DOI、DRP、DHP若しくはDLPが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ビークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

上記以外にも、本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。本資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に悪影響を及ぼす可能性があります。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設以外である不動産等とすること、又は投資一任業務の投資対象を主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設である不動産等とする場合であっても、本投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した場合に限り、当該不動産等を取得するとすることで、主たる用途を賃貸住宅又はヘルスケア施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられています（金融商品取引法第42条）。更に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性や種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合があり、また、かかる欠陥、瑕疵等又は契約不適合が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証や建物が適正に施工されているとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵又は契約不適合の存在等が取得後に判明するおそれもあります（建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免振装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。）。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求することを想定していますが、表明及び保証が全く行われぬ可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。また、本投資法人が売主となる場合、瑕疵担保責任を追及されるおそれがあります。また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

他方で、民法改正法の施行日である2020年4月1日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、その対象となる不動産の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができます。また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

さらに、本投資法人が買主であるときに、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任、契約不適合による担保責任又は売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、また、修補その他によっても治癒できず又は大幅な資産価値の低下を回避することができない可能性もあり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下することや、賃貸市場や立地条件の変化等により従前と同水準の賃料で新たなテナントを確保することができないことにより賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、民法改正法による民法改正が施行されることによって、賃貸借の実務上以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正が施行される2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正が施行される2020年4月1日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならないが、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

c. 賃料改定に関するリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産が一定の地域に偏在するおそれがあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定地域の賃貸住宅又はヘルスケア施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、賃貸住宅又はヘルスケア施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

(ニ) テナント集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。更に、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出払を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク

火災、地震、津波、大雨、高潮、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、本投資法人の運用資産である不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

(へ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ホ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃借人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を、賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃借人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

更に、近隣との紛争の発生等により想定しない損害が発生し、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）及びその他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、売買が、管財人等により否認され又は債権者により取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）もあります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、転借人の信用状態等が悪化しない場合であっても、転貸人の信用状態等が悪化した場合、転借人から転貸人に対して賃料が支払われたにもかかわらず、転貸人から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、転借人及び賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることにより、区分所有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があり、権利関係が複雑になる結果、不動産の減価要因となる可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。

(カ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。

(ヨ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ったりしてしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求したりしてくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記（ヨ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転賃借契約も終了するとされているため、テナントから、転賃借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、新規取得資産のうち、（仮称）南大井プロジェクト、（仮称）ルジエンテ上野池之端、（仮称）毛利一丁目プロジェクト、（仮称）入谷プロジェクト、（仮称）中馬込プロジェクト及び（仮称）永代プロジェクトは、本書の日付現在において、未竣工の開発物件であり、建物が合意した設計図書等記載の面積・内容・仕様のとおりに竣工していること（軽微な変更を除きます。）が確認できていること、本投資法人において必要な資金の調達を完了していること等を取得の前提条件としているものの、上記のリスクが顕在化するおそれがあります。

(ソ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

(ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、

不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をすることが必要であり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が信託の受益権を準共有する場合、以下のリスクが存在します。まず、準共有する信託の受益権の行使については、一定の行為を除き、準共有者間で別段の定めをした場合や信託契約において意思決定の方法が定められている場合等一定の場合を除き、準共有者の過半数又は準共有者全員一致により行うものと解されるため、当該信託の受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託の受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託の受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。この場合において、不動産売買契約を買主の事情により解約すれば、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

新規取得資産のうち、(仮称)南大井プロジェクト、(仮称)ルジェンテ上野池之端、(仮称)毛利一丁目プロジェクト、(仮称)入谷プロジェクト、(仮称)中馬込プロジェクト、(仮称)永代プロジェクトに係る売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約においては、以下の規定又はこれに準じる内容の規定が置かれています。

・当該売買契約上、本投資法人の義務は、必要な資金の調達を完了したこと等が前提条件とされています。売買契約上、かかる買主の義務履行の前提条件が充足されていない場合、本投資法人は、無償で売買契約を解除することができることとされています。

・当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合（以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。）は、相手方当事者は、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して（仮称）南大井プロジェクト、（仮称）ルジェンテ上野池之端及び（仮称）入谷プロジェクトについては売買代金の10パーセント、（仮称）毛利一丁目プロジェクト、（仮称）中馬込プロジェクト及び（仮称）永代プロジェクトについては売買代金の20パーセント相当額の違約金を請求できるものとされています。

(ナ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該賃料保証システムは、PM会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、PM会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、PM会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ラ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

本投資法人は、本年4月合併後、投資対象として主たる用途をヘルスケア施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象に追加していますが、ヘルスケア施設に対する投資については、以下のリスクが存在します。

a. ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

本投資法人は、高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる一方で、それに伴い不足する高齢者向け住宅の拡充の必要性という社会的需要等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はなく、また、業界における主導的な地位を確立できる保証もありません。

b. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃を収受する場合があります。入居一時金は、ヘルスケア施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はヘルスケア施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継せず、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持その他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用負担が必要となり、また、転用できない場合には、用途が限定されているために購入先が限られることから想定した時期・価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の成長戦略に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデューデリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針であり、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性及び資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、機動的にオペレーターを変更することができず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、オペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、一定のオペレーターとの間で、本投資法人が対象施設の運営及び賃貸借契約の締結を依頼した場合に、当該各オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨の運営のバックアップに関する協定を締結していますが、当該協定には法的拘束力がなく、また、あくまで本投資法人の依頼について誠実に協議することについて合意するに留まりますので、かかる協定によりオペレーターの円滑な変更及びヘルスケア施設の運営の承継が保証されているわけではありません。また、今後、当該協定を締結しているオペレーターの意向により、その内容が変更又は破棄される可能性もあります。また、本投資法人が保有する特定のヘルスケア施設につき、当該施設のオペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、運営のバックアップに関する協定とは別に、特定のオペレーターとの間で、いわゆるバックアップ・オペレーターとして、かかる場合に新たにオペレーターとして当該施設を賃借し運営する旨の合意を行う場合がありますが、かかるバックアップ・オペレーターへの施設運営の承継が円滑に行えるとの保証はなく、また、施設運営の承継がなされた場合においても当該施設の収益性が低下しないとの保証もありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の入居者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターやその属する企業集団における他のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待その他の問題が生じた場合や、オペレーター若しくはその属する企業集団又はそれらの施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーター又はその属する企業集団における他のオペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、オペレーターやオペレーターが属する企業集団の組織再編や株式譲渡等により、オペレーターの変更又はオペレーターの親会社の異動が生じた場合、オペレーターの信用力や運営力、ひいては本投資法人が保有するヘルスケア施設のレピュテーション、収益性及び資産価値に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第8項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面で負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

(ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク（イ）導管性要件に関するリスク」参照。）に抵触することなく保有する意向です。本投資法人が出資するかかる特定目的会社では、本投資法人の出資金を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価額が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却するこ

とが困難となる可能性があります。

(ホ) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考える場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券（以下「金銭債権等」といいます。）に投資を行うことがあります。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未滿しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また、投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

(ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。

減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設に関して、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。これらの前提条件に変更がある場合、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

(チ) 本投資法人の合併及び一連の取組みに関するリスク

本投資法人は、2019年11月19日付で、NH I との間で、本年4月合併に関して本年4月合併契約を締結し、2020年4月1日付で本年4月合併の効力が生じています。本投資法人は、本年4月合併に係る一連の契約締結及びその実現に当たり、NH I の保有資産等に対する精査（デュー・デリジェンス）を行いました。かかる精査等によってNH I の保有資産等に存する瑕疵等のすべてを認識できる保証はなく、本年4月合併の効力発生後にNH I の保有資産等の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の資産の状況及び財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本年4月合併及び一連の取組みにより、本投資法人が当初企図した目的を達成できる保証はありません。

(リ) 新型コロナウイルス感染症の拡大等に関するリスク

新型コロナウイルスの感染が世界的に拡大しており、感染症の拡大やその阻止のための政府や地方公共団体の施策により様々な影響が生じています。また、新型コロナウイルス感染症の拡大等により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられる結果、不動産の価値が影響を受ける可能性があります。加えて、一定期間建物の不稼働が余儀なくされることにより、保有資産から得られる賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

特に、ヘルスケア施設については、固定賃料による長期の賃貸借契約をテナントであるオペレーターとの間で締結していますが、保有資産における新型コロナウイルス感染予防のための追加費用の負担、人員の確保が困難となる状況、オペレーターが運営する施設における感染者の発生等により、オペレーターの収益や施設運営、財務状況等に重大な悪影響が生じた場合には、オペレーターの退去や、賃料の減免を余儀なくされ、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。また、新型コロナウイルス等の感染症の被害が拡大した結果、本投資法人の不動産関連資産の修繕に必要な資材の調達や修繕工事に時間を要し、予定通りに修繕工事を実施することが

できないおそれがあります。

(ヌ) 新規取得資産の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本書において開示した新規取得資産の取得を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつその取得のために調達した資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ル) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「5 第28期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等」に記載の本募集による取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる金融機関との間で金銭消費貸借契約を締結しています。また、本募集後取得予定資産の取得資金等の全部又は一部についても、適格機関投資家からの借入れを行うことを想定しています。しかしながら、本募集後取得予定資産の取得資金に係る借入れについては本日現在金融機関から貸出実行の意向表明等を受けているわけではなく、本投資法人が希望する額及び条件で借入れを実施することができる保証はなく、本募集後取得予定資産の取得が困難となり又は予定している時期に取得できないこととなる可能性があります。また、本投資法人が新規取得資産を購入するまでに借入金利等が著しく変更された場合においては、金利負担等の増加により、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるように以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営され、原則として毎月1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。

この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、投資オリジネーション部、DOI投資運用部、DLI投資運用部、私募REIT投資運用部、運用企画部、コンストラクション・マネジメント部、ファンド運用部、投資法人企画部、財務部、総務部、経営企画部及びリスク管理・コンプライアンス部の各部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっています。

本資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を払っています。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

大和証券リビング投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条及び第152条第1項）。投資主は、証券保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条及び第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

本投資法人は、保有するヘルスケア施設に関して、オペレーターとの合意に基づき投資主優待制度を実施しております。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名	大和証券リビング投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 正田 郁夫

1. 当法人は、1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
2. 当法人の発行する投資証券は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場されています。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上です。

173,044百万円

(参考)

(2020年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
107,000円	×	2,055,946口	=	219,986百万円

(2019年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
91,400円	×	1,640,060口	=	149,901百万円

(2018年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
91,000円	×	1,640,060口	=	149,245百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権など、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第9条）。

本投資法人は、規約第9条に定める基本方針に従い、不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第11条）。

(イ)不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ)不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- b. 受益証券（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- c. 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（前記（イ）d. 又はe. に規定する資産に投資するものを除きます。）をいいます。）
- e. 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に定めるものをいいます。）

(ハ)本投資法人は、前記(イ)に掲げる不動産等及び前記(ロ)に掲げる不動産等対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480

号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法施行令」といいます。) 第3条第1号に定めるものをいいます。) (前記(イ)、(ロ)及び本(ハ)に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。)

- e. デリバティブ取引に係る権利 (投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)
- f. 金銭債権 (投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。ただし、本(ハ) a.乃至c.に掲げる資産を除きます。)
- g. 信託財産を本(ハ) a.乃至f.又は後記(ニ) a.乃至e.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- h. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- i. 再生可能エネルギー発電設備 (投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。以下同じです。)

(ニ)本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができません。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権(前記(イ) a.乃至e.に掲げる資産に対する投資に付随するものに限り。)
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資(実質的に前記(イ) a.乃至d.に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限り。)
- d. 特定資産への投資に付随して、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限り。)
- e. 民法上の動産(ただし、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。)

(ホ)金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(イ)から(ニ)を適用します。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。))に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です(規約第6条)。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社へすべて委託してこれを行います。

2. 主要な経営指標等の推移

期別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		自 2015年 4月1日 至 2015年 9月30日	自 2015年 10月1日 至 2016年 3月31日	自 2016年 4月1日 至 2016年 9月30日	自 2016年 10月1日 至 2017年 3月31日	自 2017年 4月1日 至 2017年 9月30日
営業収益	百万円	7,778	7,943	8,133	8,318	8,675
(うち賃貸事業収入)	百万円	(7,705)	(7,943)	(8,133)	(8,260)	(8,292)
営業費用	百万円	4,318	4,316	4,532	4,576	4,582
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,368)	(3,455)	(3,628)	(3,616)	(3,678)
営業利益	百万円	3,459	3,627	3,600	3,742	4,093
経常利益	百万円	2,725	2,824	2,735	3,025	3,391
当期純利益	百万円	2,724	2,824	2,735	3,024	3,391
総資産額	百万円	220,713	228,703	228,642	228,904	231,805
純資産額	百万円	107,748	107,426	107,487	107,962	108,332
出資総額	百万円	91,715	91,715	91,715	91,715	91,715
発行済投資口の総口数	口	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
1口当たり純資産額	円	65,697	65,501	65,538	65,828	66,053
1口当たり当期純利益	円	1,713	1,722	1,667	1,844	2,067
分配金総額	百万円	2,865	2,824	2,788	3,117	3,148
1口当たり分配金額	円	1,747	1,722	1,700	1,901	1,920
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,747)	(1,722)	(1,700)	(1,901)	(1,920)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注2)	%	1.3 (2.6)	1.3 (2.5)	1.2 (2.4)	1.3 (2.7)	1.5 (2.9)
自己資本利益率(注2)	%	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)	2.5 (5.1)	2.8 (5.6)	3.1 (6.3)
期末自己資本比率	%	48.8	47.0	47.0	47.2	46.7
配当性向	%	105.2	100.0	102.0	103.1	92.9
その他参考情報						
投資物件数	件	193	201	201	197	199
総賃貸可能面積	m ²	498,575.64	524,749.36	524,741.05	532,422.84	535,907.37
期末稼働率(注3)	%	98.6	99.0	98.4	98.7	98.4
当期減価償却費	百万円	1,571	1,668	1,715	1,776	1,795
当期資本的支出額	百万円	312	318	714	601	338
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	5,909	6,156	6,220	6,419	6,409
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	2,876	2,926	2,890	3,104	3,065
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2)	倍	13.6	14.2	14.7	13.1	13.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	10.0	10.0	10.2	11.3	11.1
有利子負債額	百万円	109,235	117,235	117,132	117,132	120,157
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	49.5	51.3	51.2	51.2	51.8

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		自 2017年 10月1日 至 2018年 3月31日	自 2018年 4月1日 至 2018年 9月30日	自 2018年 10月1日 至 2019年 3月31日	自 2019年 4月1日 至 2019年 9月30日	自 2019年 10月1日 至 2020年 3月31日
営業収益	百万円	8,284	8,250	8,256	8,460	8,262
(うち賃貸事業収入)	百万円	(8,254)	(8,250)	(8,256)	(8,118)	(8,262)
営業費用	百万円	4,434	4,517	4,536	4,625	4,500
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,546)	(3,630)	(3,657)	(3,565)	(3,585)
営業利益	百万円	3,850	3,733	3,720	3,834	3,762
経常利益	百万円	3,159	3,115	3,159	3,365	3,259
当期純利益	百万円	3,158	3,114	3,158	3,364	3,258
総資産額	百万円	227,296	227,305	226,953	227,187	226,860
純資産額	百万円	108,435	108,369	108,334	108,447	108,369
出資総額	百万円	91,715	91,715	91,715	91,715	91,715
発行済投資口の総口数	口	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
1口当たり純資産額	円	66,117	66,076	66,055	66,124	66,076
1口当たり当期純利益	円	1,925	1,899	1,925	2,051	1,986
分配金総額	百万円	3,225	3,221	3,263	3,345	3,326
1口当たり分配金額	円	1,967	1,964	1,990	2,040	2,028
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,967)	(1,964)	(1,990)	(2,040)	(2,028)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.4(2.8)	1.4(2.7)	1.4(2.8)	1.5(3.0)	1.4(2.9)
自己資本利益率(注2)	%	2.9(5.8)	2.9(5.7)	2.9(5.8)	3.1(6.2)	3.0(6.0)
期末自己資本比率	%	47.7	47.7	47.7	47.7	47.8
配当性向	%	102.2	103.4	103.4	99.5	102.1
その他参考情報						
投資物件数	件	198	198	198	192	193
総賃貸可能面積	m ²	532,955.73	532,955.73	532,955.73	519,719.37	521,093.57
期末稼働率(注3)	%	99.1	98.6	99.0	98.0	98.7
当期減価償却費	百万円	1,802	1,815	1,834	1,817	1,853
当期資本的支出額	百万円	898	1,073	1,039	1,080	1,159
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	6,510	6,435	6,434	6,370	6,530
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	3,131	3,109	3,127	3,144	3,184
FFO(Funds from Operation)倍率(注2)	倍	12.9	14.5	14.1	15.9	14.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	11.9	12.8	13.3	14.2	14.8
有利子負債額	百万円	115,587	115,587	115,587	115,587	115,587
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	50.9	50.9	50.9	50.9	51.0

(注1) 金額については、記載単位未満を切り捨てて、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。

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に記載しています。1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

総資産経常利益率	経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本利益率	当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
賃貸NOI	賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 発行済投資口の総口数

FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(金利償却前当期純利益－不動産等売却損益＋減損損失)／支払利息(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注3) 期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

(注4) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

第29期計算期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の業績の概要

以下には、2020年11月19日開催の本投資法人役員会で承認された第29期計算期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の財務諸表を掲載しています。

なお、本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

また、第29期計算期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了しておりませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,900,838	9,660,148
信託現金及び信託預金	1,045,332	2,550,211
営業未収入金	242,587	172,770
前払費用	253,863	328,920
未収消費税等	57,190	170,369
その他	5	135
貸倒引当金	△4,565	△5,541
流動資産合計	8,495,252	12,877,015
固定資産		
有形固定資産		
建物	100,614,791	92,540,701
減価償却累計額	△23,779,791	△22,180,188
建物（純額）	76,834,999	70,360,512
構築物	483,215	459,893
減価償却累計額	△247,055	△240,916
構築物（純額）	236,159	218,977
機械及び装置	482,766	427,927
減価償却累計額	△252,356	△233,732
機械及び装置（純額）	230,410	194,194
工具、器具及び備品	829,015	828,567
減価償却累計額	△462,690	△445,372
工具、器具及び備品（純額）	366,325	383,195
土地	78,162,686	74,927,498
建設仮勘定	184,620	20,911
信託建物	40,563,688	77,410,914
減価償却累計額	△6,015,293	△6,896,219
信託建物（純額）	34,548,395	70,514,695
信託構築物	212,354	812,479
減価償却累計額	△90,466	△110,497
信託構築物（純額）	121,888	701,982
信託機械及び装置	83,495	113,588
減価償却累計額	△38,516	△40,828
信託機械及び装置（純額）	44,979	72,760
信託工具、器具及び備品	134,404	215,102
減価償却累計額	△56,536	△66,444
信託工具、器具及び備品（純額）	77,867	148,658
信託土地	26,353,530	78,319,287
信託建設仮勘定	11,595	—
有形固定資産合計	217,173,457	295,862,672
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	85	59
信託借地権	—	64,831
商標権	213	199
無形固定資産合計	546,582	611,373

(単位：千円)

	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,663	23,612
長期前払費用	416,578	610,944
修繕積立金	164,806	175,287
投資その他の資産合計	592,047	809,844
固定資産合計	218,312,088	297,283,890
繰延資産		
投資法人債発行費	53,510	46,829
繰延資産合計	53,510	46,829
資産合計	226,860,852	310,207,735
負債の部		
流動負債		
営業未払金	397,698	833,985
短期借入金	2,000,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,163,000	19,214,000
未払金	33,658	57,669
未払費用	435,208	729,941
未払法人税等	605	605
前受金	381,587	721,672
その他	15,206	8,251
流動負債合計	19,126,963	27,066,126
固定負債		
投資法人債	10,100,000	7,100,000
長期借入金	87,624,000	120,873,000
預り敷金及び保証金	1,216,915	1,097,519
信託預り敷金及び保証金	420,519	2,831,032
資産除去債務	—	117,540
デリバティブ債務	3,362	—
その他	—	5,341
固定負債合計	99,364,797	132,024,433
負債合計	118,491,760	159,090,559
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	117,715,634
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	20,620,242
任意積立金		
配当積立金	376,191	376,191
一時差異等調整積立金	*2 6,339,409	*2 6,272,078
任意積立金合計	6,715,600	6,648,269
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029
剰余金合計	16,656,738	33,401,541
投資主資本合計	108,372,453	151,117,176
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,362	—
評価・換算差額等合計	△3,362	—
純資産合計	*1 108,369,091	*1 151,117,176
負債純資産合計	226,860,852	310,207,735

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益		
貸貨事業収入	※1 8,262,914	※1 10,173,929
不動産等売却益	—	※2 1,471,328
営業収益合計	8,262,914	11,645,257
営業費用		
貸貨事業費用	※1 3,585,365	※1 4,580,475
不動産等売却損	—	※3 637,454
資産運用報酬	556,300	716,100
役員報酬	6,000	10,500
資産保管手数料	13,486	13,508
一般事務委託手数料	41,378	45,044
会計監査人報酬	13,800	15,500
合併関連費用	—	393,709
貸倒引当金繰入額	505	2,428
貸倒損失	—	2
その他営業費用	283,456	369,759
営業費用合計	4,500,292	6,784,483
営業利益	3,762,621	4,860,774
営業外収益		
受取利息	4	8
雑収入	16,567	830,589
営業外収益合計	16,571	830,598
営業外費用		
支払利息	378,181	447,420
融資関連費用	131,233	175,404
投資口交付費	—	28,972
投資法人債発行費償却	8,877	6,680
その他	1,554	1,571
営業外費用合計	519,848	660,049
経常利益	3,259,344	5,031,323
特別利益		
負ののれん発生益	—	1,102,282
特別利益合計	—	1,102,282
税引前当期純利益	3,259,344	6,133,605
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	3,258,739	6,133,000
前期繰越利益	—	29
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,258,739	6,133,029

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2019年10月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435
当期変動額								
配当積立金の積立			143,893		143,893	△143,893	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩				△124,387	△124,387	124,387	—	—
剰余金の配当						△3,345,722	△3,345,722	△3,345,722
当期純利益						3,258,739	3,258,739	3,258,739
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）								
当期変動額合計	—	—	143,893	△124,387	19,506	△106,488	△86,982	△86,982
当期末残高	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△12,081	△12,081	108,447,354
当期変動額			
配当積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,345,722
当期純利益			3,258,739
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	8,719	8,719	8,719
当期変動額合計	8,719	8,719	△78,263
当期末残高	△3,362	△3,362	108,369,091

当期（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計	
	出資総額	剰余金					当期未処分利 益又は当期未 処理損失 (△)		剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金						
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453	
当期変動額									
新投資口の発行	25,999,919							25,999,919	
合併による増加		13,937,844					13,937,844	13,937,844	
一時差異等調整 積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—	
剰余金の配当						△3,326,041	△3,326,041	△3,326,041	
当期純利益						6,133,000	6,133,000	6,133,000	
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）									
当期変動額合計	25,999,919	13,937,844	—	△67,331	△67,331	2,874,289	16,744,803	42,744,723	
当期末残高	117,715,634	20,620,242	376,191	6,272,078	6,648,269	6,133,029	33,401,541	151,117,176	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△3,362	△3,362	108,369,091
当期変動額			
新投資口の発行			25,999,919
合併による増加			13,937,844
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,326,041
当期純利益			6,133,000
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	3,362	3,362	3,362
当期変動額合計	3,362	3,362	42,748,085
当期末残高	—	—	151,117,176

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
I 当期末処分利益		3,258,739,888 円		6,133,029,709 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	67,331,221 円
III 分配金額		3,326,041,680 円		4,502,521,740 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,028 円)		(2,190 円)
IV 任意積立金				
配当積立金繰入額		－ 円		499,704,622 円
一時差異等調整積立金繰入額		－ 円		1,198,134,568 円
V 次期繰越利益		29,429 円		－ 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益3,258,739,888円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,326,041,680円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益 6,133,029,709円から、配当積立金繰入額499,704,622円、一時差異等調整積立金繰入額1,198,134,568円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,055,946口の整数倍の最大値となる4,502,521,740円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)	当期 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,259,344	6,133,605
減価償却費	1,853,218	2,288,750
長期前払費用償却額	102,400	109,994
投資法人債発行費償却	8,877	6,680
負ののれん発生益	-	△1,102,282
受取利息	△4	△8
支払利息	378,181	447,420
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△875	976
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,629	69,817
前払費用の増減額 (△は増加)	36,006	△47,823
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△57,190	△113,179
営業未払金の増減額 (△は減少)	24,590	482,392
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△129,505	△1,264
未払金の増減額 (△は減少)	9,635	△269,462
未払費用の増減額 (△は減少)	874	278,127
前受金の増減額 (△は減少)	3,093	253,207
有形固定資産の売却による減少額	-	11,676,275
信託有形固定資産の売却による減少額	-	975,088
長期前払費用の支払額	△55,894	△331,393
その他	△5,201	△23,954
小計	5,420,922	20,832,967
利息の受取額	4	8
利息の支払額	△376,461	△442,419
法人税等の支払額	△605	△1,328
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,043,860	20,389,228
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,319,707	△3,041,293
信託有形固定資産の取得による支出	△623,919	△66,321,915
信託無形固定資産の取得による支出	-	△26,392
無形固定資産の取得による支出	△115	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△65,223	△206,144
預り敷金及び保証金の受入による収入	83,986	86,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,191	△1,731,407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,447	3,391,543
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,927,723	△67,848,860
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	△1,700,000
短期借入れによる収入	2,000,000	-
長期借入れによる収入	6,450,000	38,349,000
長期借入金の返済による支出	△6,450,000	△9,349,000
投資口の発行による収入	-	25,999,919
分配金の支払額	△3,345,307	△3,322,752
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,345,307	49,977,167
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,229,171	2,517,534
現金及び現金同等物の期首残高	9,175,342	7,946,170
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	1,746,654
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,946,170	※1 12,210,360

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	1～69年
構築物	4～60年
機械及び装置	6～24年
工具、器具及び備品	2～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

2. 繰延資産の処理方法

① 投資口交付費

支出時に全額費用処理しています。

② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

4. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

5. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っていません。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2020年3月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,463,797	—	△ 124,387	6,339,409	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2020年9月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,339,409	—	△ 67,331	6,272,078	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,082,953千円	9,036,757千円
共益費	488,067千円	453,126千円
駐車場収入	305,460千円	284,149千円
付帯収入	58,766千円	59,005千円
その他賃貸事業収入	327,665千円	340,890千円
計	8,262,914千円	10,173,929千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	427,325千円	446,329千円
公租公課	504,743千円	529,566千円
水道光熱費	141,177千円	122,574千円
修繕費	335,495千円	863,381千円
保険料	15,377千円	17,185千円
営業広告費等	200,956千円	184,982千円
信託報酬	10,281千円	20,331千円
減価償却費	1,853,218千円	2,288,428千円
その他賃貸事業費用	96,789千円	107,695千円
計	3,585,365千円	4,580,475千円
C. 賃貸事業損益 (A - B)	4,677,548千円	5,593,454千円

※2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)

willDo越谷	
不動産売却収入	576,464
不動産売却原価	422,407
その他売却費用	6,049
不動産売却益	148,007
willDo日比野	
不動産売却収入	312,009
不動産売却原価	267,059
その他売却費用	4,132
不動産売却益	40,817
willDo新座	
不動産売却収入	586,816
不動産売却原価	541,678
その他売却費用	6,558
不動産売却益	38,579
willDo稲永	
不動産売却収入	650,796
不動産売却原価	527,371
その他売却費用	8,142
不動産売却益	115,283
willDo四日市鶉の森	
不動産売却収入	565,335
不動産売却原価	420,337
その他売却費用	7,128
不動産売却益	137,869
アプレスト桜川	
不動産売却収入	508,329
不動産売却原価	338,123
その他売却費用	5,537
不動産売却益	164,669
プロスペクト美章園	
不動産売却収入	331,152
不動産売却原価	247,554
その他売却費用	4,410
不動産売却益	79,187

(単位：千円)

入間駅前ビル	
不動産売却収入	1,734,109
不動産売却原価	1,556,009
その他売却費用	15,361
不動産売却益	162,739
シェモア桜ヶ丘	
不動産売却収入	636,037
不動産売却原価	614,311
その他売却費用	7,097
不動産売却益	14,628
茅ヶ崎ダイカンプラザ	
不動産売却収入	484,573
不動産売却原価	455,789
その他売却費用	5,735
不動産売却益	23,048
プロスペクト桂	
不動産売却収入	482,000
不動産売却原価	433,488
その他売却費用	6,289
不動産売却益	42,222
willDo北24条	
不動産売却収入	287,558
不動産売却原価	262,651
その他売却費用	4,734
不動産売却益	20,173
willDo西下台町	
不動産売却収入	595,716
不動産売却原価	457,023
その他売却費用	7,814
不動産売却益	130,878
リビングステージ東仙台	
不動産売却収入	364,620
不動産売却原価	282,610
その他売却費用	5,529
不動産売却益	76,479
リビングステージ南仙台	
不動産売却収入	223,497
不動産売却原価	145,125
その他売却費用	4,661
不動産売却益	73,710

(単位：千円)

高砂関式番館	
不動産売却収入	760,839
不動産売却原価	547,352
その他売却費用	10,453
不動産売却益	203,033

※3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位：千円)

サイトピア	
不動産売却収入	457,728
不動産売却原価	476,323
その他売却費用	5,786
不動産売却損	24,381
エクセルシオール栄	
不動産売却収入	546,951
不動産売却原価	591,334
その他売却費用	6,584
不動産売却損	50,967
入間駅前第二ビル	
不動産売却収入	651,705
不動産売却原価	755,099
その他売却費用	9,394
不動産売却損	112,787
コリヌ津田沼	
不動産売却収入	349,277
不動産売却原価	380,280
その他売却費用	4,668
不動産売却損	35,671
ウィンベルコーラス平塚第13	
不動産売却収入	359,586
不動産売却原価	455,823
その他売却費用	5,118
不動産売却損	101,354
グランカーサ南13条	
不動産売却収入	408,387
不動産売却原価	445,956
その他売却費用	6,446
不動産売却損	44,015

(単位：千円)

グランカーサ南9条	
不動産売却収入	463,965
不動産売却原価	514,094
その他売却費用	7,485
不動産売却損	57,614
グランメゾン七福	
不動産売却収入	301,396
不動産売却原価	324,523
その他売却費用	4,582
不動産売却損	27,709
ロイヤルガーデン森林公園	
不動産売却収入	281,877
不動産売却原価	354,463
その他売却費用	5,120
不動産売却損	77,706
グリーンパーク小松島	
不動産売却収入	423,502
不動産売却原価	480,039
その他売却費用	6,661
不動産売却損	63,198
ダイアパレス泉崎	
不動産売却収入	317,903
不動産売却原価	354,531
その他売却費用	5,418
不動産売却損	42,046

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期	当 期
	自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	1,640,060口	2,055,946口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2019年10月1日 至 2020年3月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2020年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2020年9月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期において発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は、積立を行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上（11,981,346円以上）を取り崩す予定です。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は以下のとおりです。

	前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
現金及び預金	6,900,838千円	9,660,148千円
信託現金及び信託預金	1,045,332千円	2,550,211千円
現金及び現金同等物	7,946,170千円	12,210,360千円

※2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

当期に合併した日本ヘルスケア投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。
なお、合併による出資剰余金の増加は、13,937,844千円です。

流動資産	1,747,102千円
<u>固定資産</u>	<u>24,251,000千円</u>
資産合計	25,998,102千円

流動負債	3,400,523千円
<u>固定負債</u>	<u>7,557,452千円</u>
負債合計	10,957,975千円

新たに計上した重要な資産除去債務の額
重要な資産除去債務の額 117,540千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(億円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
主要投資主	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473	(注1)	15.73	主要投資主	貸貸事業収入等	14,261	営業未収入金	—
									前受金	2,530
									預り敷金及び保証金	2,370
									信託預り敷金及び保証金	607

(注1) 事業の内容又は職業は、金融商品取引業を営む会社の株式の所有・管理・支配です。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主の子会社	大和証券株式会社	東京都千代田区	(注2)	(注3)	0.02	金利スワップ取引の相手方	金利スワップ取引による支払額	2,061	未払費用	130
							投資口事務受託者	1,000	—	—
主要投資主の子会社	グッドタイムリビング株式会社	東京都千代田区	50,000	有料老人ホーム等の運営等	0.49	ヘルスケア施設賃借人兼オペレーター	貸貸事業収入等	1,186,393	前受金	200,116
									信託預り敷金及び保証金	1,196,935
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア2	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	2,970,500	—	—
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア3	東京都港区	300	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	8,150,000	—	—

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事 者との 関係	取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末 残高 (千円) (注1)
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルステア4	東京都港区	300	投資運用業	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	3,569,307	-	-
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルステア5	東京都港区	300	投資運用業	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	3,380,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルステア6	東京都港区	300	投資運用業	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	2,271,195	-	-
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルステア7	東京都港区	200	投資運用業	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	1,202,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社GTLヘルステア	東京都中央区	400	投資運用業	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注4)(注5)	41,117,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートワン	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,153,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートツー	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,504,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートスリー	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	563,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートフォー	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	837,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートファイブ	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,014,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートシックス	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	580,000	-	-
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートセブン	東京都中央区	100	投資運用業	-	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,160,000	-	-

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主の子会社	合同会社ロトエイト	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	480,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートナイン	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	1,189,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社ロッキーゲートテン	東京都中央区	100	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	316,000	—	—
主要投資主の子会社	のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社	東京都中央区	100,000	投資運用業	—	不動産信託受益権の買主	不動産信託受益権の売却(注4)(注6)	1,342,000	—	—
主要投資主の子会社	合同会社ネモフィラ	東京都中央区	3,000	投資運用業	—	不動産の買主	不動産の売却(注4)(注6)	3,468,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資本金は1,000億円です。

(注3) 事業の内容又は職業は、有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業です。

(注4) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規定である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

(注6) 上記記載の不動産の売却及び不動産信託受益権の売却の取引金額には売却諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでおりません。

(注7) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(企業結合に関する注記)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：日本ヘルスケア投資法人（以下、「NH I」といいます。）

事業の内容：不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人は、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の高率性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考え、2019年11月19日付で合併契約を締結し、2020年4月1日付でその効力が発生しました。

(3) 企業結合日（合併効力発生日）

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

大和証券リビング投資法人

（2020年4月1日付で「日本賃貸住宅投資法人」から変更しました。）

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年4月1日から2020年9月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価

13,937,844千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

NH Iの投資口1口に対し、本投資法人の投資口2.05口を割当交付しました。

(2) 算定方法

本投資法人はEYトランザクション・アドバイザー・サービス株式会社（現EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社）を、NH Iはデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社をファイナンシャルアドバイザー（以下、「FA」といいます。）に任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

152,995口

5. 取得に直接要した主要な費用の内容と金額

FA報酬 90,000千円

合併報酬 242,410千円

6. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,747,102千円
固定資産	24,251,000千円
資産合計	25,998,102千円
流動負債	900,523千円
固定負債	10,057,452千円
負債合計	10,957,975千円

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん：1,102,282千円

発生原因：企業結合時におけるNH Iの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益に一括計上しています。

7. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅及びヘルスケア施設を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

		前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	216,604,903
		期中増減額 (注3) (注4)	918,707
		期末残高	217,523,610
	期末時価(注5)	278,097,000	358,002,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産1物件の取得(1,612,544千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、日本ヘルスケア投資法人との合併に伴う信託受益権23物件の承継(24,242,870千円)、信託受益権27物件及びパイレーゼ狛江・別邸(準共有持分)の追加取得(66,236,247千円)及び不動産等2物件の取得(2,561,316千円)によるものであり、主な減少は、不動産24物件及び信託受益権3物件の売却(12,651,364千円)、減価償却費(2,288,443千円)によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
グッドタイムリビング株式会社	1,186,393	不動産投資事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
1口当たり純資産額	66,076円	73,502円
1口当たり当期純利益	1,986円	2,983円

1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当 期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
当期純利益 (千円)	3,258,739	6,133,000
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,258,739	6,133,000
期中平均投資口数 (口)	1,640,060	2,055,946

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年10月22日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
ソリッド馬込 (注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	602,000	619,000	2020年 10月22日	(注4)

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2020年12月1日付で、物件名称を「グランカーサ馬込Ⅰ」に変更予定です。

(注4) 取得先は、株式会社LIXILリアルティです。

本投資法人は、2020年10月21日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
(仮称) 南大井プロジェクト (注3)	不動産	賃貸住宅	東京都 品川区	1,119,766	1,200,000	2021年 3月1日	(注9)
(仮称) ルジェンテ上野池之端 (注4)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,420,000	1,470,000	2021年 4月15日	(注10)
(仮称) 毛利一丁目プロジェクト (注5)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	1,140,000	1,190,000	2021年 4月30日	(注11)
(仮称) 入谷プロジェクト (注6)	不動産	賃貸住宅	東京都 台東区	1,225,893	1,260,000	2021年 6月1日	(注12)
(仮称) 永代プロジェクト (注7)	不動産	賃貸住宅	東京都 江東区	780,000	833,000	2021年 8月3日	(注13)
(仮称) 中馬込プロジェクト (注8)	不動産	賃貸住宅	東京都 大田区	700,000	730,000	2021年 9月1日	(注14)
合計	—	—	—	6,385,660	6,683,000	—	—

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ大森海岸」とする予定です。

(注4) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野池之端」とする予定です。

(注5) 2021年3月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ住吉」とする予定です。

(注6) 2021年2月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。

(注7) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。

(注8) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。

(注9) 取得先は、株式会社藤和ハウスです。

(注10) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

(注11) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注12) 取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注13) 取得先は、土地・建物それぞれの持分5分の3については株式会社M&Hアセットマネジメント、土地・建物それぞれの持分5分の2については株式会社ソクラテスです。

(注14) 取得先は、株式会社M&Hアセットマネジメントです。

本投資法人は、2020年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得予定日	取得先
スプラディッド難波元町(注3)	信託受益権	賃貸住宅	大阪府大阪市	5,820,000	6,120,000	2020年12月10日	(注4)
グランカーサ藤沢	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県藤沢市	1,000,000	1,050,000	2020年12月10日	(注4)
グッドタイムリビング大阪ベイ	信託受益権	ヘルスケア施設	大阪府大阪市	4,700,000	4,820,000	2020年12月10日	(注5)
サニーライフ日吉	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県川崎市	2,060,000	2,190,000	2020年12月10日	(注6)
サニーライフ調布	信託受益権	ヘルスケア施設	東京都調布市	1,920,000	2,150,000	2020年12月10日	(注7)
合計	—	—	—	15,500,000	16,330,000	—	—

(注1) 当該信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2020年10月1日です。

(注3) 2021年1月に、物件名称を「グランカーサ難波元町」に変更予定です。

(注4) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル1です。

(注5) 取得先は、合同会社GTLヘルスケア2です。

(注6) 取得先は、大和証券ファシリティーズ株式会社です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

B. 新投資口の発行の決議

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しました。

(a) 公募による新投資口発行(一般募集)

募集投資口数 72,000口

(b) 第三者割当による新投資口の発行(注)

募集投資口数 3,600口

割当先 大和証券株式会社

(c) 投資口の売出し

売出投資口数 3,600口

売出人 大和証券株式会社

(d) 資金使途

2020年11月19日付で契約した資産の取得資金等に充当します。

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

C. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結しました。資金使途は、2020年9月30日付で取得したグランカーサ日本橋浜町（旧名称レオーネ日本橋浜町）、上記「A. 資産の取得」に記載のソリッド馬込、スプラディッド難波元町、グランカーサ藤沢、グッドタイム リビング 大阪ベイ、サニーライフ日吉、サニーライフ調布の取得資金（なお、グランカーサ日本橋浜町及びソリッド馬込については一時的に自己資金で取得済）です。

借入金の概要

<タームローンKK号 第一ローン>

借入先	みずほ信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3575%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2025年11月28日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンKK号 第二ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	4,800,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2028年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社山口銀行
借入金額	1,500,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5825%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2030年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2024年11月29日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	第一生命保険株式会社
借入金額	300,000千円
利率	0.5700% (固定金利)
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2027年11月30日
利払日	各ローン毎に、初回を2021年2月26日として、その後満期日までの期間における各年の2月、5月、8月及び11月の末日並びに満期日とする。
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<個別ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	370,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年12月10日
返済期日	2021年11月30日
利払日	2020年12月30日を初回とし、以降、各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

本投資法人は、2020年11月19日開催の役員会において、資金の借入に係る契約を、以下のとおり締結しました。資金使途は、既存借入れの期限前弁済資金に充当し、2020年11月30日付で返済を予定しています。

借入金の概要

<個別ローン>

借入先	株式会社関西みらい銀行
借入金額	500,000千円
利率	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.5825%
借入予定日	2020年11月30日
返済期日	2030年11月29日
利払日	2021年2月26日を初回とし、以降、各年の2月、5月、8月及び11月の各末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

期限前弁済を行う借入金の内容

<個別ローン>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3000%
借入予定日	2020年10月30日
返済期日	2021年3月31日
利払日	2020年11月30日を初回とし、以降、各月末日並びに満期日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

(開示の省略)

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

■ 新投資口発行スケジュール(発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
11/15	11/16	11/17	11/18	11/19	11/20	11/21
				有価証券 届出書提出日		
11/22	11/23 勤労感謝の日	11/24	11/25	11/26	11/27	11/28
					需要状況等の把握期間(注1)	
11/29	11/30	12/1	12/2	12/3	12/4	12/5
	発行価格等 決定日(注2)	申込期間(注2)			払込期日(注2)	
12/6	12/7	12/8	12/9	12/10	12/11	12/12
	受渡期日(注2)					

(注1) 需要状況等の把握期間は、2020年11月27日(金)から、最長で2020年11月30日(月)まで、最長で2020年12月3日(木)まで予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は2020年12月3日(木)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合を示しています。なお、

- 発行価格等決定日が2020年11月30日(月)の場合は、申込期間は2020年12月1日(火)から2020年12月2日(水)まで、払込期日は2020年12月4日(金)、受渡期日は2020年12月7日(月)
- 発行価格等決定日が2020年12月1日(火)の場合は、申込期間は2020年12月2日(水)から2020年12月3日(木)、払込期日は2020年12月7日(月)、受渡期日は2020年12月8日(火)
- 発行価格等決定日が2020年12月2日(水)の場合は、申込期間は2020年12月3日(木)から2020年12月4日(金)、払込期日は2020年12月8日(火)、受渡期日は2020年12月9日(水)
- 発行価格等決定日が2020年12月3日(木)の場合は、申込期間は2020年12月4日(金)から2020年12月7日(月)、払込期日は2020年12月9日(水)、受渡期日は2020年12月10日(木)となりますので、ご注意ください。

■ 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移

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



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

