

【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】 2022年9月9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 浦田 喜雄

【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 安住 健太郎

【電話番号】 03-6757-9680

【届出の対象とした募集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：その他の者に対する割当 301,904,400円
(注)発行価額の総額は、2022年8月25日(木)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 該当事項はありません。

【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)

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)【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、均等の割合の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】

2,667口

（注1）上記発行数は、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」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社を割当予定先として行う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。）の発行数です。大和証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先の関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		大和証券株式会社	
割当口数		2,667口	
払込金額		301,904,400円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の役職氏名	代表取締役社長 中田 誠司	
	資本金の額	1,000億円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社大和証券グループ本社 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2022年3月31日現在）	-
	取引関係	一般募集（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」に定義されます。以下同じです。）の主幹事会社です	
	人的関係	-	
本投資口の保有に関する事項		-	

（注）払込金額は、2022年8月25日（木）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。

(4) 【発行価額の総額】

301,904,400円

(注)発行価額の総額は、2022年8月25日(木)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)発行価格は、2022年9月14日(水)から2022年9月20日(火)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。)に一般募集において決定される発行価額(本投資法人が引受人より本投資口1口当たりの払込金として受け取る金額)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】

2022年10月18日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区銀座六丁目2番1号

(11) 【払込期日】

2022年10月19日(水)

(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

(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】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限(301,904,400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、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産(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。)の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金(6,037,295,600円)については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 第32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(以下、当該特定資産を「新規取得資産」と総称します。)のうち、2022年9月9日付で売買契約を締結した7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、残余が生じた場合には、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注)上記の各手取金は、2022年8月25日(木)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】

申込みの方法は、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申込みを行い、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。

大和証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

本投資法人は2022年9月9日（金）開催の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口53,333口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、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（以下「大和証券グループ本社」ということがあります。）から2,667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（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。本件第三者割当は、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に行われます。

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ます。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翌日から2022年10月14日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、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全ての本投資口は、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。

2 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当（以下併せて「本募集」ということがあります。）における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。目論見書の電子交付を行う意義については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 サステナビリティに関する取組み」をご参照ください。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（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。）第27条の30の9第1項、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。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価証券開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできません。本募集においては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

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32期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

2022年6月21日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2022年6月21日付の有価証券報告書（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、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 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を目指します。本募集において、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。

インベストメントハイライト

1

投資主価値向上に資する資産規模の拡大

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

2

ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

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

3

着実な外部成長のための基盤

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

（1）投資主価値向上に資する資産規模の拡大

本投資法人は、2019年11月19日付で日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）と合併契約を締結し、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、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「2020年4月合併」といいます。）を行いました。2020年4月合併及びそれに付随する一連の物件取得等（以下「2020年4月合併等」といいます。）の実施により、本投資法人の資産規模（2020年4月合併等実施後の資産規模については、2020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、それ以外の保有資産に関しては取得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3,027億円に達し、資産規模の拡大を実現しました。また、本投資法人は、主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」といいます。）及びヘルスケア施設（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。）を投資対象としていますが、2020年4月合併後の投資方針として、賃貸住宅の投資比率（取得価格ベース）60%以上、ヘルスケア施設の投資比率40%以下を目安とし、バランスの良いポートフォリオの構築を目指して、ポートフォリオの分散を維持しつつ、着実に物件取得及び資産規模の拡大を進めてきました。

さらに、2020年12月4日を払込期日とする公募増資では5物件合計15,500百万円（取得価格合計）を、2021年10月1日を払込期日とする公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）では6物件合計13,304百万円（取得価格合計）を取得する等、2020年4月合併等以降も継続的に資産規模の拡大を実現しています。

本投資法人は2020年4月合併等を含む各種の施策により、1口当たり純資産価値（以下「NAV」ということがあります。）の成長とともに、1口当たり分配金（以下「DPU」ということがあります。）についても一時差異等調整積立金の活用により安定化を図りつつ分配金水準の向上を実現しています。また、本投資法人は、大和証券グループ本社及び同社の子会社である大和証券リアルティ株式会社（以下「DRT」といいます。）のスポンサー・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を目的として、本募集による取得予定資産7物件（賃貸住宅6物件、ヘルスケア施設1物件）、16,033百万円（取得予定価格合計）を取得する予定です。本投資法人は、2020年4月合併等後、地域やアセットタイプのバランスに配慮しつつ、本募集による取得予定資産を含め、計30物件、58,932百万円（取得（予定）価格合計）の物件（なお、2023年3月31日付で取得を予定している（仮称）蔵前プロジェクトは除きます。）の取得を実現する予定です。全体の内訳としては、賃貸住宅が22物件、ヘルスケア施設が8物件（取得（予定）価格ベースで賃貸住宅：ヘルスケア施設＝64％：36％）となっており、戦略的にバランスの良いポートフォリオの構築を進めています。

本投資法人は、今後も引き続き、企業系列やアセットタイプに縛られない本資産運用会社独自のソーシングルート、本資産運用会社の強いリーシング能力を活かしたフォワード・コミットメントによる開発物件取得、スポンサー・サポートの更なる活用により、今後も戦略的かつ継続的な資産規模拡大を通じてDPUを含む投資主価値の向上を目指します。

（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1）「取得（予定）価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格合計）を記載しています。以下同じです。なお、「合併等実施後取得（予定）価格合計」は、2020年4月合併等実施後に本投資法人が取得した資産及び本募集による取得予定資産（以下併せて「合併等実施後取得（予定）資産」と総称します。）の取得（予定）価格の合計金額を記載しています。

（注2）「賃貸住宅：ヘルスケア施設」は、合併等実施後取得（予定）資産全体に占める賃貸住宅及びヘルスケア施設に係る取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。なお、本募集後の比率は、本募集後のポートフォリオ全体に占める賃貸住宅とヘルスケア施設の取得（予定）価格の合計の比率を記載しています。以下同じです。

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

(2) ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

(ア) 賃貸住宅の安定した運用を支える本資産運用会社のリーシング能力

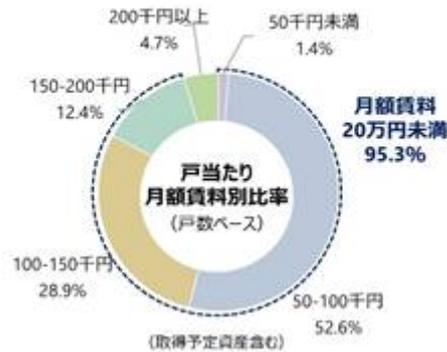
本募集による取得予定資産取得後において、本投資法人の賃貸住宅のポートフォリオの過半数（戸数ベース）は戸当たり月額賃料10万円未満であり、戸当たり月額賃料が20万円未満の物件割合（戸数ベース）は全体の95.3%を占めており、賃貸住宅への実需を捉えたポートフォリオを形成しています。また、本投資法人の賃貸住宅のポートフォリオは三大都市圏を中心に全国に分散しています。このように本投資法人の賃貸住宅ポートフォリオは、経済動向の影響を受けにくい安定的なポートフォリオであり、新型コロナウイルス感染症の影響下においても、他の住宅リート対比でも安定した高稼働率を維持しています。

独自開発のシステムや管理指標を活用した高稼働率の実現



- (注) 本投資法人以外の各投資法人の数値は、2022年8月25日時点で賃貸住宅を取得価格ベースで70%以上保有する本投資法人を除くJ-REIT（各J-REITのホームページ等において公表されている情報をもとに抽出しています。）の数値を記載しており、2022年8月25日時点で各J-REITのホームページ等において公表されている賃貸住宅ポートフォリオの月次稼働率（2022年7月末日まで）に関する情報に基づいて本資産運用会社が作成しています。

全体の95.3%が月額賃料 20万円未満の実需向けポートフォリオ



(注) 「戸当たり月額賃料」は、本投資法人が保有する賃貸住宅及び本募集による取得予定資産である賃貸住宅のうち、2022年7月末日時点において有効な賃貸借契約に記載の月額賃料（共益費等を含みます。）に基づき算出しています。ただし、エンドテナントとの間の月額賃料を必ずしも把握できないサブリース物件については除外しており、また、住居以外の貸室（事務所、店舗等）及び2022年7月末日時点で空室の貸室を除きます。「戸当たり月額賃料別比率」は戸数に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。

また、本投資法人は、入替時賃料の増額に注力しており、2020年3月期（第28期）以後の各計算期間（2022年9月期（第33期）については、2022年7月末日までの実績。）において、入替時賃料の増額を着実に実現しています。コロナ禍においても、本投資法人の賃貸住宅ポートフォリオの賃料増額の実現を継続しています。

コロナ禍でも高稼働を維持しつつ、賃料増額を実現

入替時賃料増減率

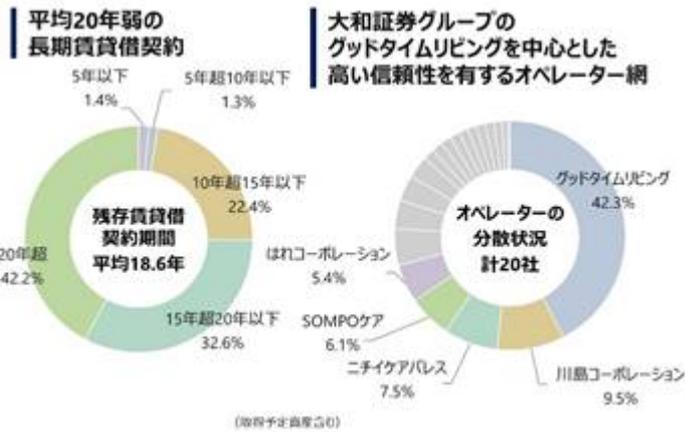


(注) 「入替時賃料増減率」は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除いて算出しています。

(イ)ヘルスケア施設の安定したポートフォリオ運営

本投資法人はオペレーターを厳選し、賃料固定の長期賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローを確保しています。また、取得予定資産を含む本投資法人のヘルスケア施設に係るオペレーターとの平均残存賃貸借契約期間（注）は18.6年と長期契約になっています。そのオペレーターはスポンサーのグループ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。）を中心として20社に分散しており、長期的に安定したキャッシュ・フローの実現に寄与しています。

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

(注2) 「オペレーターの分散状況」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設に係るオペレーターにつき、各資産の取得（予定）価格で加重平均して算出した値を記載しています。

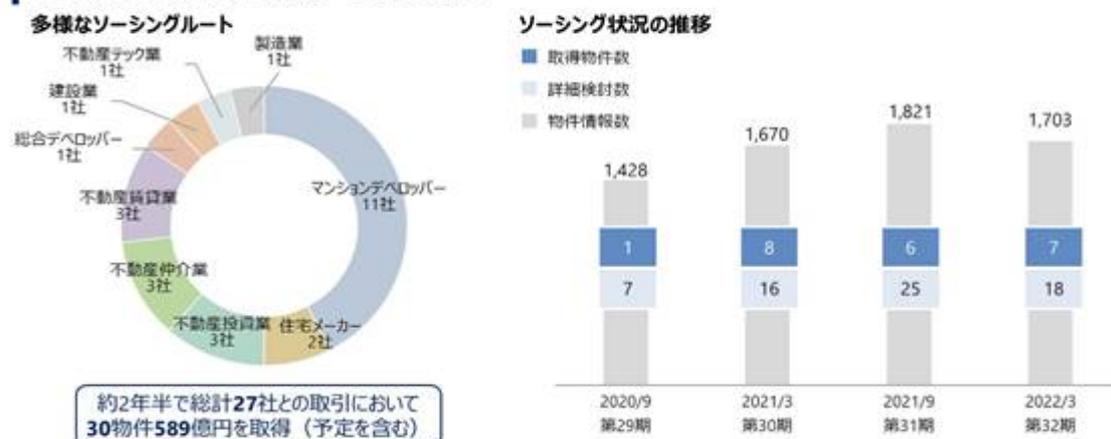
(3) 着実な外部成長のための基盤

(ア) 本資産運用会社の高いソーシング能力によるパイプラインの積み上げ

本投資法人は、本投資法人を含む5つの異なるアセットタイプの投資法人（注）を中心に様々なアセットタイプの不動産関連資産を運用する本資産運用会社の高いソーシング能力と、スポンサーである大和証券グループ本社をはじめとするスポンサーグループ各社のサポート機能を活用して、柔軟かつ機動的な外部成長を実現しています。

(注) 「5つの異なるアセットタイプの投資法人」は、本資産運用会社がその資産の運用を受託する、本投資法人、大和証券オフィス投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人をいいます。

本資産運用会社の高いソーシング能力



(注1) 「多様なソーシングルート」は、2020年4月合併等以降2022年9月9日までの期間において本投資法人が物件取得に係る売買契約を締結した契約先数及び物件数を集計しており、取引価格は取得（予定）価格ベースで算出しています。なお、ブリッジファンド経由の物件取得の場合は、ブリッジファンドによる物件取得時においてブリッジファンドが締結した売買契約の契約先数を集計していますが、取引価格は本投資法人による当該ブリッジファンドからの取得に係る取得（予定）価格ベースで算出しています。

(注2) 「ソーシング状況の推移」における「取得物件数」は、各期において本投資法人が取得した物件数を記載しています。

(注3) 「ソーシング状況の推移」における「詳細検討数」は、各期において、本投資法人の取得検討の対象として本資産運用会社が物件の検討一覧表であるアキュジションレポートに登録した物件数を記載しています。

(注4) 「ソーシング状況の推移」における「物件情報数」は、各期において、本資産運用会社が賃貸住宅及びヘルスケア施設について入手した物件情報数を記載しております。

本投資法人は、スポンサー・サポート（ウェアハウジング機能（注）を含みます。）を活用し、着実に外部成長を実現しています。本募集による取得予定資産取得後における本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は、3,617億円となる見込みであり、今後も、総額280億円超のパイプライン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目指します。

（注）「ウェアハウジング機能」とは、本投資法人への売却を出口戦略と想定しつつ、投資対象からの一定期間の収益を享受することを目的とした投資として、一定期間の保有を前提とした取得を行うことをいいます。以下同じです。

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



（注1）「パイプライン」は、大和証券グループ本社の100%子会社又は大和証券グループ本社若しくはその子会社又は第三者が出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（同社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有し又は契約締結済み）であり、本投資法人が取得に係る優先検討権又は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、「パイプライン総額」は本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額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。

（注2）各物件名称下の各図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。

（注3）「パイプラインの分散状況」における「用途別比率」及び「エリア別比率」は、パイプラインに含まれる各物件について、本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額ベースで算出しています。

(イ) 適切なLTVコントロール

本投資法人においては、LTVの水準につき原則として60%を上限としていますが、運用上は50%から52%を目標レンジとし、同レンジ内でのコントロールに努めています。本募集等（以下の（注1）に定義します。）後の2022年11月末時点での想定LTVは51.3%となり、目標レンジ上限である52%までの本募集等後のLTVに対する取得余力は51億円となる見込みです。また、減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額（以下「フリーキャッシュ・フロー」といいます。）の一部を物件取得に活用する方針です。

本投資法人は最適な資金調達及びLTVマネジメントによるレバレッジ効果を活用し、継続的な分配金成長及び利益分配金成長を目指します。



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

本募集等後のLTV = [本募集等後の有利子負債総額（*） / （ 2022年3月期末（第32期末）時点の貸借対照表の総資産額 + 2022年4月1日から2022年8月末日までにおける有利子負債の純増減額 + 本募集等における有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額（**） ）] × 100

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

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

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

（注2）「本募集等後のLTVに対する取得余力」は、本募集等後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいい、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資金の調達やそれによる物件取得ができることを保証又は約束するものではなく、本書の日付現在において、本投資法人が新規取得資産以外に取得を決定した物件はありません。

（注3）「フリーキャッシュ・フロー」は、第31期及び第32期（2021年4月1日～2022年3月31日）の実績値合計額を記載しています。

（4）本募集による取得予定資産の概要とポートフォリオの変化

本募集による取得予定資産7物件のうち、賃貸住宅6物件については、全て東京都内又は大阪市内の交通利便性の高い立地に所在する2021年竣工の築浅物件、ヘルスケア施設1物件については、東京都港区という人口集積地に所在する2020年竣工の築浅物件であり、本募集による取得予定資産の取得は、ポートフォリオの質の向上及び収益安定性の向上に資するものと考えています。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「3 第32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。

本募集による取得予定資産

物件数 7物件	取得予定価格合計 160億円	鑑定評価額合計 166億円	平均NOI利回り 4.1%	平均築年数 1.6年
-------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------



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

（注1）「2022年3月期（第32期）末後取得済資産」、「本募集による取得予定資産」及び「本募集による取得予定資産取得後」の「平均NOI利回り」及び「平均築年数」は、前記「（1）投資主価値向上に資する資産規模の拡大」と同様の方法で算出しています。ただし、NOIの算出方法については、後記（注5）によっています。

（注2）「2022年3月期（第32期）末後取得済資産」は、後記「3 第32期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等 第32期末後取得済資産及び新規取得資産の一覧 <第32期末後取得済資産>」に記載の第32期末後取得済資産1物件（グランカーサ清澄白河）を意味します。

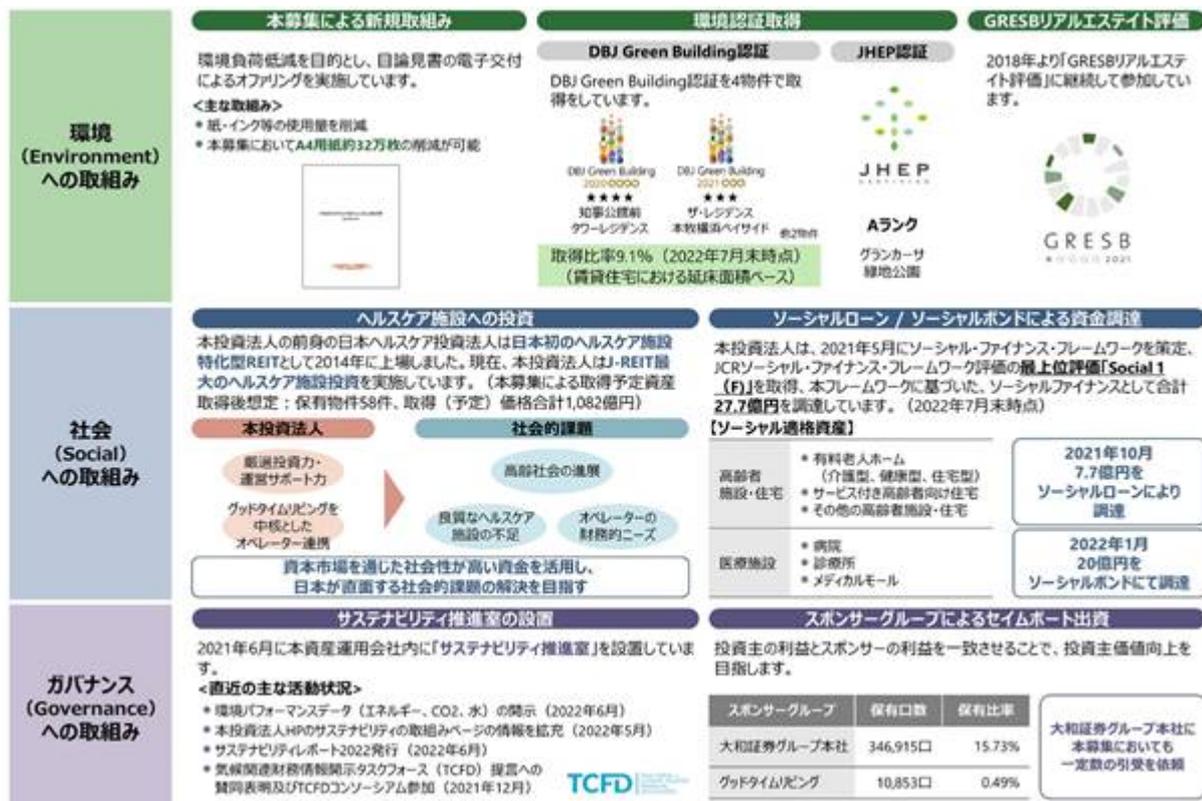
（注3）「2022年3月期（第32期）末」の「平均NOI利回り」は、{（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 + 減価償却費の合計} ÷ 取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。

（注4）「2022年3月期（第32期）末」の「償却後平均NOI利回り」は、（不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 ÷ 取得（予定）価格の合計に基づいて算出しています。

（注5）「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2022年3月期末日現在の保有物件については、同期の実績値を年換算したNOI及び償却後NOI、グランカーサ清澄白河については、2022年2月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び2022年4月1日時点において想定される2026年9月期（第41期）及び2027年3月期（第42期）の減価償却費の合計額、本募集による取得予定資産については、2022年8月1日を価格時点とする鑑定評価書における各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び本書の日付時点において想定される2027年3月期（第42期）及び2027年9月期（第43期）の減価償却費の合計額をそれぞれ用いて算出しています。

2 サステナビリティに関する取組み

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」を制定し、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。



（注1）「A4用紙約32万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙30枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を10,935部（前回公募増資における目論見書の印刷部数10,935部を計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。

（注2）「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、4つ星は「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であること、3つ星は「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。

（注3）DBJ Green Building認証の取得比率は、2022年7月末時点において保有している賃貸住宅のうち、DBJ Green Building認証を保有している賃貸住宅の割合を、延床面積ベースで算出しています。

（注4）「JHEP認証」は、生物多様性の保全や回復に資する取組みを定量的に評価、認証するもので公益財団法人日本生態系協会が開発・運営しています。これまで、漠然としたイメージで扱われがちだった生物多様性の価値を、客観的に数値化することで、真に効果的な取組みの普及を後押しします。

（注5）「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、本書の日付現在100社超に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

（注6）「TCFD」（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。

（注7）「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定」は、ソーシャルボンドの発行やソーシャルローンによる借入などソーシャル・ファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」（ ）に即したフレームワークの策定のことをいいます。本投資法人は、当該フレームワークに基づいたソーシャル・ファイナンスにより調達した資金を活用し、質の高いヘルスケア施設へ投資していくことで、日本における優良なヘルスケア施設の更なる供給促進につなげていくことを目指していきます。

（ ）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」とは、国際的な業界団体である国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）がソーシャルボンド発行に係る透明性、情報開示及び報告を向上・促進する観点から策定したガイドラインをいいます。

ソーシャル・ファイナンス評価については、以下をご参照下さい。

株式会社日本格付研究所（JCR）ウェブサイト：

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>

（注8）スポンサーグループの保有口数及び保有比率は、2022年3月末日現在の数値を記載しています。

3 第32期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等

第32期末後取得済資産及び新規取得資産の一覧

< 第32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
グランカーサ清澄白河	賃貸住宅	不動産	東京都 江東区	1,775	2022年3月23日	2022年4月1日	非開示 (注2)

(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) 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。

< 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2022年9月9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2021年8月23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	グランカーサ南千住	賃貸住宅	東京都 荒川区	1,159	4.4%	2022年 10月4日	(注5)	(注11)
2	グランカーサ曳舟		東京都 墨田区	2,760	4.0%		(注6)	
3	セレニテ難波プリエ		大阪府 大阪市	2,739	4.2%		(注7)	
4	グランカーサ王子		東京都 北区	1,150	3.9%			
5	グランカーサ両国 イースト(注3)		東京都 墨田区	1,120	4.0%		(注8)	
6	グランカーサ田端		東京都 北区	825	3.9%			
7	サニーライフ芝浦	ヘルスケア 施設	東京都 港区	6,280	4.0%		(注9)	
本募集による取得予定資産 小計		-	-	16,033	4.1%	-	-	-
8	(仮称) 蔵前プロジェクト (注4)	賃貸住宅	東京都 台東区	1,505	4.1%	2023年 3月31日	非開示 (注10)	自己資金 又は借入金
本募集後 取得予定資産小計		-	-	1,505	4.1%	-	-	-
合計		-	-	17,538	4.1%	-	-	-

(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) 2022年4月1日付で「リビオメゾン両国イースト」から「グランカーサ両国イースト」に物件名称が変更されています。以下同じです。

(注4) 2023年1月竣工予定であり、2023年3月31日の取得を予定しています。なお、物件名称は「グランカーサ蔵前」とする予定です。以下同じです。

(注5) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル3です。

(注6) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル6です。

(注7) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル5です。

(注8) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル8です。

(注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア11です。

(注10) 取得先は、国内法人2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11) 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。

第32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32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、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社又はDRTが全額匿名組合出資を行う匿名組合の営業者です。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32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、「-」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32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（住居表示）」は、原則として住居表示に基づいて記載しています。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（複数ある場合はそのうちの建物所在地）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、2022年7月31日時点における第32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、2022年7月31日時点における第32期末後取得済資産及び新規取得資産について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会社を記載しています。
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。）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32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。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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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32期末後取得済資産及び新規取得資産について2022年7月31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、第32期末後取得済資産については2022年1月に、本募集による取得予定資産については2022年8月に、本募集後取得予定資産については2021年8月に、それぞれ東京海上ディーアール株式会社より取得したものです。

f. 特記事項

「特記事項」は、第32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. 担保設定の有無に関する説明

「担保設定の有無」は、本投資法人が第32期末後取得済資産及び新規取得資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。

h. 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。
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、小数点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契約上の職員配置比率を記載しています。
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32期末後取得済資産 >

グランカーサ清澄白河

取得日	2022年4月1日	取得価格	1,775,609千円
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：本物件は都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩11分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩10分に所在する2019年3月竣工の1LDKの間取りを中心に構成されたマンションです。本物件が所在する深川エリアは、下町情緒ある街並みや文化的な施設があり、個性的で賑わいをみせる飲食店が多いなど、人気の高い場所です。近隣には東京都が指定する名勝、清澄庭園があり、美しい日本庭園、四季折々の草花や野鳥が楽しめる良好な環境となっております。日本橋・大手町・六本木等のビジネス・商業集積エリアへの交通アクセスに優れており、住環境・生活利便を重視する単身者やDINKS、ファミリー等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6階建てで、単身者をターゲットとする1R・1K・1DKの計16戸、DINKSやファミリーをターゲットとする1LDK30戸、2LDK3戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座、高速インターネット対応などの住戸内設備が揃っており、また、スタイリッシュな外観、共用部となっており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっております。</p>			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都江東区佐賀二丁目10番13号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	714.18 m ²	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,803.20 m ²	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社		
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（2022年7月31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	2022年2月1日	賃貸可能面積	1,686.74m ²
鑑定評価額	1,830,000千円	賃貸面積	1,686.74m ²
直接還元法による価格	1,890,000千円	月額賃料	6,618千円
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	7,613千円
純収益（NCF）	69,949千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	1,810,000千円	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	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	2022年3月8日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費（1年以内計）	40千円
		長期修繕費（2～12年計）	37,210千円
		地震PML（予想最大損失率）	10.2%
特記事項：特記すべき事項はありません。			
担保設定の有無：無			

< 新規取得資産 >

本募集による取得予定資産

グランカーサ南千住

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	1,159,000千円
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	2022年2月1日から2032年10月31日		
物件の特性			
<p>立地特性：本物件は東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩5分、JR常磐線及びつくばエクスプレス「南千住」駅から徒歩7分の場所に位置する2021年12月竣工の1R・1K・2LDKで構成されたマンションです。複数の路線が利用でき、都内中心部へのアクセスが良く、単身者、DINKSを中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1R8戸、1K10戸、及び2LDK19戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、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）	東京都荒川区南千住三丁目4番7号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	482.96㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,752.36㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社		
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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	1,430.06㎡
鑑定評価額	1,260,000千円	賃貸面積	1,379.38㎡
直接還元法による価格	1,290,000千円	月額賃料	5,141千円
直接還元利回り	3.9%	敷金・保証金等	7,002千円
純収益（NCF）	50,484千円	稼働率（面積ベース）	96.5%
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	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.1%	報告書日付	2022年8月18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）	12,017千円
		地震PML（予想最大損失率）	5.9%
特記事項：特記すべき事項はありません。			
担保設定の有無：無			

グランカーサ曳舟

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	2,760,000千円
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	2021年9月30日から2032年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は東武亀戸線「小村井」駅から徒歩9分、京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩10分の場所に位置する2021年5月竣工のマンションです。京成押上線は「押上」駅から都営地下鉄浅草線に乗り入れ、「京成曳舟」駅から「日本橋」駅まで約17分、「新橋」駅まで約21分であり、東京都心へのアクセスは良好です。周辺地域は一般住宅や工場のほか、高層共同住宅が多く見られ、徒歩圏内にはスーパー、コンビニエンスストアや商店街があり生活利便性が高く、安定的なニーズが見込まれる物件です。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1DK59戸、1LDK23戸、2DK8戸、2LDK2戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。また、1階共用部には入居者が利用できる広い共用スペースやペット足洗場が備えられており、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。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都墨田区八広二丁目47番12号		
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	928.55㎡ (注)	容積率/建ぺい率 (A) 400%/80% (B) 300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	3,532.19㎡	建築時期 2021年5月25日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
賃貸可能戸数	92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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	2,887.11㎡
鑑定評価額	2,900,000千円	賃貸面積	2,805.22㎡
直接還元法による価格	2,980,000千円	月額賃料	10,774千円
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	3,351千円
純収益（NCF）	107,300千円	稼働率（面積ベース）	97.2%
DCF法による価格	2,860,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.4%	調査会社	株式会社ERIソリューション
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2022年8月19日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費（1年以内計）	710千円
		長期修繕費（2～12年計）	27,910千円
		地震PML（予想最大損失率）	5.6%
特記事項：本物件の南西側道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。			
担保設定の有無：無			

(注) 本物件土地の一部(1.22㎡)が道路として使用されています。

セレニテ難波プリエ

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	2,739,200千円
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	2022年4月4日から2032年10月31日		
物件の特性			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro堺筋線「恵美須町」駅から徒歩8分、南海電鉄 南海本線「なんば」駅から徒歩10分、Osaka Metro堺筋線・千日前線「日本橋」駅から徒歩12分、Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩9分の場所に位置する複数路線の利用が可能な立地条件を有している、2021年11月竣工の1K・1DK・1LDKで構成されたマンションです。 大阪を代表する繁華街である「難波」エリアへも徒歩圏内であり周辺には食品スーパーやコンビニエンスストア、飲食店等があり、都心接近性・生活利便性を重視する単身者の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15階建てで、1K84戸、1DK56戸、1LDK14戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、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日本橋東二丁目2番3号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	658.80㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	5,271.22㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
賃貸可能戸数	154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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	3,903.90㎡
鑑定評価額	2,790,000千円	賃貸面積	3,313.11㎡
直接還元法による価格	2,850,000千円	月額賃料	10,557千円
直接還元利回り	4.0%	敷金・保証金等	1,726千円
純収益（NCF）	113,933千円	稼働率（面積ベース）	84.9%
DCF法による価格	2,770,000千円	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	4.2%	報告書日付	2022年8月18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）	38,394千円
		地震PML（予想最大損失率）	11.7%
特記事項：特記すべき事項はありません。			
担保設定の有無：無			

グランカーサ王子

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	1,150,000千円
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	2021年11月16日から2032年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件はJR京浜東北線、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩8分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩7分の場所に位置する2021年9月竣工のマンションです。「王子神谷」駅から「駒込」駅で乗り換えて「池袋」駅までは約20分、「王子」駅から「東京」駅まで約22分と東京都心へのアクセスは良好です。徒歩圏内にスーパー、コンビニエンスストア、各種物販店舗等が存在し、生活利便性も良好であり、都心部へ通勤する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造13階建て、1K36戸、2LDK6戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、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。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都北区王子三丁目15番9号		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)商業地域 (B)第一種住居地域
	面積	382.59㎡	容積率/建ぺい率 (A)500%/80% (B)200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,522.58㎡	建築時期 2021年9月16日
	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	42戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社		
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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	1,249.00㎡
鑑定評価額	1,210,000千円	賃貸面積	1,249.00㎡
直接還元法による価格	1,240,000千円	月額賃料	4,732千円
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	1,752千円
純収益（NCF）	44,690千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	1,190,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2022年8月18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）	12,176千円
		地震PML（予想最大損失率）	4.6%
特記事項：特記すべき事項はありません。			
担保設定の有無：無			

グランカーサ両国イースト

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	1,120,000千円
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	2022年4月1日から2032年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は都営新宿線「菊川」駅から徒歩9分、都営大江戸線「両国」駅から徒歩10分の場所に位置する2021年2月竣工の1R・1K・2LDKで構成されたマンションです。 都内中心部へのアクセスが良いこともあり、単身者、DINKSを中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1R9戸、1K14戸、及び2LDK10戸より構成されています。 大手デベロッパーにより開発された物件でオートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っており、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。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑三丁目2番11号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	277.09㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,270.80㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
賃貸可能戸数	33戸		
P M会社	東急住宅リース株式会社		
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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	1,105.88㎡
鑑定評価額	1,160,000千円	賃貸面積	952.34㎡
直接還元法による価格	1,190,000千円	月額賃料	3,919千円
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	4,191千円
純収益（NCF）	44,063千円	稼働率（面積ベース）	86.1%
DCF法による価格	1,150,000千円	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	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	2022年8月17日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費（1年以内計）	210千円
		長期修繕費（2～12年計）	13,770千円
		地震PML（予想最大損失率）	5.8%
特記事項：本物件の土地の東側道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約39.3㎡となっています。			
担保設定の有無：無			

グランカーサ田端

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	825,000千円	
取得資産の種別	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2021年10月1日から2032年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件はJR山手線、京浜東北線「田端」駅から徒歩3分、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩9分の場所に位置する2021年8月竣工の1R・1K・2LDKで構成されたマンションです。 閑静な住宅街に立地しながらも、東京、新宿、及び池袋など都内主要駅へのアクセスが良く、単身者を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造4階建て、1R5戸、1K26戸、及び2LDK1戸より構成されています。 オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、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。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都北区田端一丁目24番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	480.51㎡	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	936.21㎡	建築時期	2021年8月18日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
賃貸可能戸数	32戸			
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	844.94㎡	
鑑定評価額	917,000千円	賃貸面積	844.94㎡	
直接還元法による価格	928,000千円	月額賃料	3,277千円	
直接還元利回り	3.4%	敷金・保証金等	830千円	
純収益（NCF）	31,564千円	稼働率（面積ベース）	100.0%	
DCF法による価格	905,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.2%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.5%	報告書日付	2022年8月18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）	8,357千円	
		地震PML（予想最大損失率）	3.4%	
特記事項：特記すべき事項はありません。				
担保設定の有無：無				

サニーライフ芝浦

取得予定日	2022年10月4日	取得予定価格	6,280,000千円
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	2022年4月27日から2032年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は東京モノレール羽田空港線「天王洲アイル」駅から約1.2kmに位置しております。また、東海道新幹線やJR山手線、京浜東北線、東海道線、京浜急行電鉄本線などが乗り入れる主要なターミナル駅である「品川」駅へも本物件の最寄りバス停からバスで約6分と交通利便性の高い立地の物件です。			
物件特性：本物件は2020年4月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、15.1㎡～15.6㎡の広さの個室を提供しています。居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂、機能訓練室、屋上テラス、一般浴室、機械浴室のほか、2階から9階に小浴室を備えています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都港区港南五丁目5番35号		
土地	所有形態	所有権 （敷地権）	用途地域 準工業地域
	面積	1,657.04㎡	容積率 / 建ぺい率 400% / 60%
建物	所有形態	区分所有権 （全区分を所有）	用途 老人ホーム
	延床面積	6,645.70㎡	建築時期 2020年4月10日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造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（2022年7月31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	2022年8月1日	賃貸可能面積	6,802.69㎡
鑑定評価額	6,450,000千円	賃貸面積	6,802.69㎡
直接還元法による価格	6,550,000千円	月額賃料	（注）非開示
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	（注）非開示
純収益（NCF）	249,081千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	6,400,000千円	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	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	2022年8月18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）	52,618千円
		地震PML（予想最大損失率）	9.8%
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2021年10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）	228
居住の権利形態	利用権	定員（人）	228
居室面積帯（㎡）	15.1～15.6	入居者数（人）	85
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	37.2
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢（歳）	84
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）	-	110,000～215,955
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3名
協力医療機関	医療法人社団青い鳥会 上田クリニック、医療法人社団七福会の台		ホリィマームクリニック旗
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本院		

（注）月額賃料及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

本募集後取得予定資産

(仮称)蔵前プロジェクト

取得予定日	2023年3月31日	取得予定価格	1,505,000千円
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「蔵前」駅から徒歩2分と駅至近の特性に加え、JR総武線「浅草橋」駅からも徒歩7分に位置し、都心アクセスの良い複数の路線が利用可能な場所に建設中です。周辺は、再開発が進み商業店舗やカフェなどが集積し、その繁华性の高まりから住宅地としても注目されており、都心勤務のシングル、DINKS等からのニーズが見込まれるエリアです。また、本物件の隣接地では日本郵政不動産株式会社が大規模開発を進めており、2023年春には、オフィス、住宅、物流施設、保育施設を含む大型複合施設がオープン予定となっており、更なる街の発展が期待されています。</p> <p>物件特性：本物件は、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造13階建、2階から7階の1DK12戸、1LDK12戸、8階から13階の2LDK12戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備に加え、各住戸内は収納や水回りを充実させ、無料インターネット回線を標準装備する等、入居者に利便性の高い生活を提供できる仕様となります。</p>			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都台東区蔵前一丁目8番（以下未定）		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	214.68㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,878.94㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上13階建	
賃貸可能戸数	36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（2022年7月31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	2022年3月31日	賃貸可能面積	1,423.92㎡
鑑定評価額	1,570,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	1,590,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	60,390千円	稼働率（面積ベース）	-
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	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	2021年8月6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）	16,520千円
		地震PML（予想最大損失率）	4.9%
<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			

新規取得資産取得後のポートフォリオ

(ア) 取得（予定）価格及び投資比率

取得予定資産取得後の取得（予定）価格及び投資比率は、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。

用途	地域 (注1)	物件名称	取得（予定）価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
取得済資産				
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.4
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1
		ジョイ尾山台	624	0.2
		willDo大塚	725	0.2
		東信松涛マンション	912	0.3
		ハーモニー上北沢	400	0.1
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2
		カレッジスクエア早稲田	215	0.1
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2
		カレッジスクエア木場	639	0.2
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4
		六本木ライズハウス	912	0.3
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.3
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3
		プロスペクト荻窪	701	0.2
		エクセリア池袋WEST	852	0.2
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.6
		ジョイスコート	3,010	0.8
		アクトフォルム浅草	1,216	0.3
		グランカーサ六本木	1,480	0.4
		グランカーサ南青山	3,750	1.0
		ストーリー神宮前	3,160	0.9
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.7
		リエトコート四谷	1,716	0.5
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.3
グランカーサ馬込	602	0.2		
グランカーサ大森海岸	1,119	0.3		
グランカーサ上野池之端	1,420	0.4		
グランカーサ住吉	1,140	0.3		
グランカーサ上野入谷	1,225	0.3		
グランカーサ門前仲町	780	0.2		
グランカーサ馬込	700	0.2		
グランカーサ板橋EAST	955	0.3		

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ清澄白河	1,775	0.5
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2
		ドリームハイツ	358	0.1
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2
		王子ハイツ	347	0.1
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1
		willDo等々力	1,764	0.5
		MGA金町	484	0.1
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2
		ロフティ平井	324	0.1
		コロネード春日	3,115	0.9
		THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.3
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2
		パークテラス恵比寿	2,060	0.6
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4
		プロスペクト・グラササ尾	3,560	1.0
		プロスペクト初台	518	0.1
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3
		プロスペクト町屋	484	0.1
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7
		プロスペクト森下	1,260	0.3
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3
		BELNOS34	1,700	0.5
		SKレジデンス	805	0.2
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3
		グラナ上野	1,100	0.3
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4
		グランカーサ両国吉番館	1,420	0.4
		グランカーサ両国式番館	770	0.2
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4
		三大都市圏	willDo横浜南	233
	willDo金山正木		490	0.1
	willDo市岡		722	0.2
	willDo海老江		350	0.1
	willDo今福西		413	0.1
	VISTAシュプリーム		563	0.2
	willDo千代田		633	0.2
	willDo太閤通		1,120	0.3
	willDo金山		370	0.1
	willDo金山沢下		375	0.1
	willDo塚本		730	0.2
	willDo谷町	1,040	0.3	
willDo難波w	486	0.1		
willDo難波w	690	0.2		
willDo勝川	503	0.1		
ステージア黄金	600	0.2		
willDo浜崎通	2,280	0.6		
willDo南森町	493	0.1		
willDo南浦和	396	0.1		
willDo松屋町	810	0.2		
willDo東別院	703	0.2		

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
賃貸住宅	三大都市圏	willDo新大阪	861	0.2
		カレッジスクエア東久留米	523	0.1
		willDo松原	549	0.2
		willDo三宮イースト	731	0.2
		willDo九条	537	0.1
		willDo代官町	655	0.2
		willDo高畑	494	0.1
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3
		フレグランス川崎	548	0.2
		プロスペクト中央林間	524	0.1
		プロスペクト中之島	734	0.2
		プロスペクト豊中服部	366	0.1
		プロスペクト下鴨	281	0.1
		プロスペクト河原町五条	583	0.2
		グランシス江坂	1,260	0.3
		セレニテ甲子園	2,550	0.7
		プレジオ都島	1,610	0.4
		セレニテ新大阪式番館	3,510	1.0
		グランカーサ梅田北	2,050	0.6
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.2
		グランシス天満橋	4,050	1.1
		デイグラン鶴見	1,030	0.3
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4
		HS梅田EAST	2,151	0.6
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3
		グランカーサ浦安	886	0.2
		グランカーサ千代田	959	0.3
		グランカーサ難波元町	5,820	1.6
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.2
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.7
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2
		セレーノ大宮	1,554	0.4
		すずらん館	441	0.1
		ボヌール常盤	752	0.2
		リーベスト西千葉	2,152	0.6
		willDo伝馬町	627	0.2
		willDo西明石	635	0.2
リーベスト東中山	1,371	0.4		
ステラートシティ桜山	735	0.2		
ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5		
willDo黒川	677	0.2		
デイム橋本	748	0.2		
プロスペクト川崎	1,520	0.4		
プロスペクト浦和常盤	717	0.2		
グランカーサ代官町	1,082	0.3		
グランカーサ御器所	932	0.3		
クラウンハイム西田辺	405	0.1		

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
賃貸住宅	三大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.5
		リエトコート丸の内	3,756	1.0
		グランカーサ上前津	2,050	0.6
		さくらHills富士見	2,750	0.8
		グランカーサ北浦和	2,490	0.7
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3
		willDo中洲	2,460	0.7
		willDo上杉3丁目	506	0.1
		willDo岡山駅西口	1,220	0.3
		willDo岡山大供	1,040	0.3
		スカイヒルズN15	712	0.2
		スカイヒルズ栄町4	832	0.2
		ドミー千歳	476	0.1
		スカイヒルズ高台	448	0.1
		ウエストパーク支倉	1,240	0.3
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3
		グランパーク天神	4,698	1.3
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.8
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.6
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3
		グランカーサ南11条	830	0.2
		willDo高砂	364	0.1
		パレドール円山	559	0.2
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4
		グランカーサ北3条	1,265	0.3
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.3
		賃貸住宅小計(計183物件)		
ヘルスケア 施設	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.8
		SOMP Oケア ラヴィーレ 相模原中央	1,780	0.5
		ヴェルジェ枚方	1,560	0.4
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3
		SOMP Oケア ラヴィーレ 衣笠山公園	2,000	0.6
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.5
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4
		みんなの家・中央区円阿弥	860	0.2
		夢眠おおみやきた	775	0.2
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.4
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.3
		ブレザングラン南雪谷	3,380	0.9
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.6
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3
		そんぼの家 豊中南曽根	825	0.2
		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	3.1
		グッドタイム リビング 千葉みなとノ海岸 通・プラテシア 千葉みなと	4,516	1.2

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ヘルスケア 施設	三大都市圏	グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.1
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.8
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.6
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2
		グッドタイム リビング 流山弐番館	563	0.2
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.3
		サニーライフ日吉	2,060	0.6
		サニーライフ調布	1,920	0.5
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.7
		アズハイム綱島	1,500	0.4
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4
	医心館 上大岡	933	0.3	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	1,210	0.3
		さわやか海響館	899	0.2
		さわやか鳴水館	813	0.2
		ニチイケアセンター福島大森	337	0.1
		さわやか日の出館	896	0.2
		さわやか大畠参番館	349	0.1
		さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2
アルファリビング岡山後楽園		661	0.2	
アルファリビング高松駅前		642	0.2	
アルファリビング高松百間町	628	0.2		
アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3		
ヘルスケア施設小計(計57物件)			101,969	28.2
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ南千住	1,159	0.3
		グランカーサ曳舟	2,760	0.8
		グランカーサ王子	1,150	0.3
		グランカーサ両国イースト	1,120	0.3
		グランカーサ田端	825	0.2
	三大都市圏	セレニテ難波プリエ	2,739	0.8
ヘルスケア 施設	三大都市圏	サニーライフ芝浦	6,280	1.7
合計(計247物件)			361,732	100.0
本募集後取得予定資産				
賃貸 住宅	東京都23区	(仮称)蔵前プロジェクト	1,505	-

- (注1)「地域」欄に記載されている「三大都市圏」及び「政令指定都市等」における大都市圏の定義については、「住宅・土地統計調査(2018年度)」の大都市圏の定義に準じます。賃貸住宅における「三大都市圏」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、ヘルスケア施設における「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。「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。人口が30万人以上の中核市とは、地方自治法に基づき制定された市を指します。「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市(ヘルスケア施設における「三大都市圏」を除きます。)をいいます。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。
- (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。)

(イ) 賃貸状況の概要

a. 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。

b. 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。

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）		
willDo清澄	7,087.79	0.9
ターキーズ田園調布第2	462.12	0.1
ジョイ尾山台	1,033.40	0.1
willDo大塚	1,056.77	0.1
東信松涛マンション	1,010.55	0.1
ハーモニー上北沢	539.48	0.1
カレッジスクエア北池袋	1,065.00	0.1
カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	0.2
カレッジスクエア赤塚	1,110.75	0.1
カレッジスクエア早稲田	297.24	0.0
カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	0.2
カレッジスクエア新小岩	1,139.10	0.2
カレッジスクエア木場	897.39	0.1
カレッジスクエア錦糸町	667.36	0.1
カレッジスクエア早稲田	392.03	0.1
レキシントン・スクエア新宿御苑	1,359.96	0.2
プロスペクト日本橋本町	1,182.62	0.2
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	0.2
六本木ライズハウス	1,182.83	0.2
TKフラッツ渋谷	6,671.71	0.9
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	0.2
プロスペクトKALON三ノ輪	2,957.91	0.4
プロスペクト東雲橋	4,753.30	0.6
プロスペクト門前仲町	1,739.56	0.2
プロスペクト荻窪	1,035.76	0.1
エクセリア池袋WEST	1,357.86	0.2
プロスペクト大森海岸	2,370.62	0.3
ガーラプレイス新宿御苑	2,715.85	0.4
ジョイスコート	6,116.23	0.8
アクトフォルム浅草	2,170.14	0.3
グランカーサ六本木	1,407.63	0.2
グランカーサ南青山	1,862.73	0.2
ストーリーア神宮前	2,071.60	0.3
グランカーサ新宿御苑	2,966.81	0.4
リエトコート四谷	2,342.36	0.3
リエトコート元赤坂	1,252.04	0.2
グランカーサ銀座イースト	2,774.19	0.4
グランカーサ三ノ輪	1,241.22	0.2
グランカーサ本駒込	1,301.08	0.2
グランカーサ日本橋浜町	700.39	0.1
グランカーサ馬込	541.36	0.1

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
グランカーサ大森海岸	1,017.00	0.1
グランカーサ上野池之端	1,179.44	0.2
グランカーサ住吉	955.60	0.1
グランカーサ上野入谷	1,184.87	0.2
グランカーサ門前仲町	652.35	0.1
グランカーサ馬込	680.75	0.1
グランカーサ板橋EAST	934.40	0.1
グランカーサ清澄白河	1,686.74	0.2
グランカーサ曳舟	2,805.22	0.4
グランカーサ王子	1,249.00	0.2
グランカーサ両国イースト	952.34	0.1
グランカーサ田端	844.94	0.1
プロフィットリンク竹ノ塚	2,337.57	0.3
ドリームハイツ	1,100.31	0.1
グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	0.2
王子ハイツ	855.29	0.1
阪上ロイヤルハイツ第二	1,135.53	0.2
willDo等々力	2,360.93	0.3
MGA金町	1,471.05	0.2
グリーンヒルズ芦花	1,199.95	0.2
ロフティー平井	919.31	0.1
コロネード春日	4,273.09	0.6
THEバームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	0.2
サンテラス代々木上原	1,763.33	0.2
プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	0.2
パークテラス恵比寿	2,675.97	0.4
プロスペクト渋谷道玄坂	2,081.54	0.3
プロスペクト・グラサ広尾	3,757.00	0.5
プロスペクト初台	817.43	0.1
プロスペクト西巢鴨	1,970.84	0.3
プロスペクト町屋	1,122.55	0.1
プロスペクト清澄庭園	5,529.16	0.7
プロスペクト森下	2,378.62	0.3
プロスペクト恩賜公園	1,978.48	0.3
BELNOS34	5,092.65	0.7
SKレジデンス	1,580.33	0.2
エンゼルハイム西六郷第2	2,634.97	0.3
グラナ上野	2,081.40	0.3
リエトコート浅草橋	2,463.00	0.3
グランカーサ新小岩	2,467.92	0.3
グランカーサ両国壱番館	2,136.53	0.3
グランカーサ両国弐番館	1,131.90	0.2
グランカーサ文京千石	1,333.39	0.2
グランカーサ南千住	1,379.38	0.2
willDo横浜南	448.03	0.1
willDo金山正木	1,167.48	0.2
willDo市岡	1,654.93	0.2
willDo海老江	763.63	0.1
willDo今福西	1,040.41	0.1
VISTAシュブリーム	892.88	0.1
willDo千代田	1,374.40	0.2
willDo太閤通	3,127.32	0.4
willDo金山	892.44	0.1

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
willDo金山沢下	939.48	0.1
willDo塚本	1,685.44	0.2
willDo谷町	1,927.80	0.3
willDo難波w	1,146.51	0.2
willDo難波w	1,648.11	0.2
willDo勝川	1,548.80	0.2
ステージア黄金	1,651.21	0.2
willDo浜崎通	5,590.80	0.7
willDo南森町	1,028.48	0.1
willDo南浦和	705.19	0.1
willDo松屋町	1,865.64	0.2
willDo東別院	1,640.76	0.2
willDo新大阪	1,713.36	0.2
カレッジスクエア東久留米	936.72	0.1
willDo松原	1,294.80	0.2
willDo三宮イースト	1,707.43	0.2
willDo九条	1,260.36	0.2
willDo代官町	1,296.00	0.2
willDo高畑	1,294.79	0.2
プロスペクト武蔵新城	1,855.03	0.2
フレグランス川崎	993.21	0.1
プロスペクト中央林間	1,121.28	0.1
プロスペクト中之島	1,589.60	0.2
プロスペクト豊中服部	981.12	0.1
プロスペクト下鴨	675.21	0.1
プロスペクト河原町五条	1,495.21	0.2
グランシス江坂	2,572.20	0.3
セレニテ甲子園	5,439.51	0.7
プレジオ都島	3,182.63	0.4
セレニテ新大阪式番館	5,805.56	0.8
グランカーサ梅田北	3,368.97	0.4
セレニテ本町グランデ	7,343.78	1.0
グランシス天満橋	6,714.84	0.9
デイグラン鶴見	2,441.16	0.3
さくらHillsリバーサイドWEST	4,335.20	0.6
さくらHillsリバーサイドEAST	2,246.67	0.3
さくらHills名駅NORTH	1,685.16	0.2
ルネ日本橋アネーロ	2,992.96	0.4
HS梅田EAST	3,200.52	0.4
セレニテ梅田EST	1,685.61	0.2
セレニテ夕陽丘EST	1,397.20	0.2
セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	0.2
グランカーサ浦安	955.51	0.1
グランカーサ千代田	1,796.88	0.2
グランカーサ難波元町	6,968.64	0.9
グランカーサ緑地公園	4,916.02	0.7
グランカーサ新大阪SOUTH	5,222.11	0.7
セレニテ日本橋プリエ	3,425.79	0.5
グランカーサ天王寺EAST	1,287.80	0.2
セレニテ難波プリエ	3,313.11	0.4
セレーノ大宮	6,710.68	0.9
すずらん館	1,160.80	0.2

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
ボヌール常盤	1,951.89	0.3
リーベスト西千葉	11,060.14	1.5
willDo伝馬町	2,120.65	0.3
willDo西明石	4,703.40	0.6
リーベスト東中山	5,935.11	0.8
ステラートシティ桜山	1,914.07	0.3
ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	0.6
willDo黒川	1,933.37	0.3
デйм橋本	3,031.10	0.4
プロスペクト川崎	3,404.96	0.5
プロスペクト浦和常盤	2,263.20	0.3
グランカーサ代官町	5,824.63	0.8
グランカーサ御器所	5,162.16	0.7
クラウンハイム西田辺	1,536.03	0.2
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	1.8
リエトコート丸の内	9,273.27	1.2
グランカーサ上前津	5,294.79	0.7
さくらHills富士見	6,769.82	0.9
グランカーサ北浦和	3,703.76	0.5
グランカーサ藤沢	1,701.84	0.2
サテラ北34条	5,636.64	0.7
willDo中洲	5,759.40	0.8
willDo上杉3丁目	1,466.01	0.2
willDo岡山駅西口	3,712.50	0.5
willDo岡山大供	3,260.30	0.4
スカイヒルズN15	3,429.89	0.5
スカイヒルズ栄町4	5,335.70	0.7
ドーマー千歳	2,239.00	0.3
スカイヒルズ高台	3,748.80	0.5
ウエストパーク支倉	5,150.62	0.7
アルファタワー札幌南4条	4,413.21	0.6
ルネッサンス21博多	3,961.51	0.5
クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	0.5
グランパーク天神	14,299.21	1.9
フォレスト・ヒル仙台青葉	6,264.84	0.8
グランカーサ仙台五橋	4,664.64	0.6
グランカーサ永山公園通	3,884.25	0.5
グランカーサ南11条	2,671.28	0.4
willDo高砂	1,623.68	0.2
パレドール円山	4,522.01	0.6
グランカーサ裏参道	4,371.53	0.6
グランカーサ北3条	4,292.38	0.6
知事公館前タワーレジデンス	11,527.06	1.5
合同会社日本賃貸住宅の合計	505,898.35	67.1
テナント名：グッドタイムリビング株式会社		
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	2.6
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	2.3
グッドタイム リビング 横浜都筑	7,031.53	0.9
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	6,660.20	0.9
グッドタイム リビング なかもず	5,962.48	0.8
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	4,930.37	0.7
グッドタイム リビング 亀戸	5,096.15	0.7
グッドタイム リビング 御影	7,028.01	0.9

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
グッドタイムリビング 尼崎新都心	5,194.00	0.7
グッドタイムリビング 南千里	3,757.91	0.5
グッドタイムリビング 神戸垂水	6,005.03	0.8
グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	7,777.18	1.0
グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	3,983.22	0.5
グッドタイムリビング 池田緑丘	3,050.24	0.4
グッドタイムリビング 長津田みなみ台	3,392.93	0.5
グッドタイムリビング 埼玉蓮田	3,188.60	0.4
グッドタイムリビング 流山壹番館	2,756.26	0.4
グッドタイムリビング 流山貳番館	3,956.90	0.5
グッドタイムリビング 尼崎駅前	3,520.17	0.5
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	16.5
主要なテナントの合計	630,434.87	83.6
ポートフォリオの合計	753,816.06	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2022年7月31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。

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. 賃貸住宅

地域	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	5	7,014,000	71.9	85	112,349,912	44.3
三大都市圏	1	2,739,200	28.1	81	107,631,351	42.5
政令指定都市等	-	-	-	23	33,502,499	13.2
合計	6	9,753,200	100.0	189	253,483,762	100.0

b. ヘルスケア施設

地域	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	1	6,280,000	100.0	45	98,164,002	90.7
中核都市部	-	-	-	13	10,085,000	9.3
その他	-	-	-	-	-	-
合計	1	6,280,000	100.0	58	108,249,002	100.0

(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 (%)
賃貸住宅	6	9,753,200	60.8	189	253,483,762	70.1
ヘルスケア施設	1	6,280,000	39.2	58	108,249,002	29.9
合計	7	16,033,200	100.0	247	361,732,765	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. 賃貸住宅

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	5	8,594,200	88.1	130	172,640,120	68.1
ファミリー	1	1,159,000	11.9	59	80,843,642	31.9
合計	6	9,753,200	100.0	189	253,483,762	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	1	6,280,000	100.0	57	107,621,002	99.4
サービス付き 高齢者向け住宅	-	-	-	1	628,000	0.6
合計	1	6,280,000	100.0	58	108,249,002	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	7	16,033,200	100.0	38	69,560,100	19.2
5年超10年以下	-	-	-	16	39,684,000	11.0
10年超15年以下	-	-	-	35	55,285,995	15.3
15年超20年以下	-	-	-	113	153,406,179	42.4
20年超	-	-	-	45	43,796,490	12.1
合計	7	16,033,200	100.0	247	361,732,765	100.0

b. 賃貸住宅

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	6	9,753,200	100.0	26	42,489,598	16.8
5年超10年以下	-	-	-	5	9,155,500	3.6
10年超15年以下	-	-	-	19	32,978,995	13.0
15年超20年以下	-	-	-	97	127,979,179	50.5
20年超	-	-	-	42	40,880,490	16.1
合計	6	9,753,200	100.0	189	253,483,762	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	1	6,280,000	100.0	12	27,070,502	25.0
5年超10年以下	-	-	-	11	30,528,500	28.2
10年超15年以下	-	-	-	16	22,307,000	20.6
15年超20年以下	-	-	-	16	25,427,000	23.5
20年超	-	-	-	3	2,916,000	2.7
合計	1	6,280,000	100.0	58	108,249,002	100.0

(注)「築年数区分」は、2022年10月4日を基準日とした築年数に基づき分類しています。

(オ)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	906	16.4
1.5倍超2.0倍以内	1,268	22.9
1.2倍超1.5倍以内	1,308	23.6
1.2倍以内	2,053	37.1
合計	5,535	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。ただし、集計期間中に月額賃料が変更となった場合には、当該変更を反映した上で年換算の賃料を算出しています。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2021年7月から2022年6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2021年4月から2022年3月、「ライブラリ新柴又」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2021年6月から2022年5月、「サニーライフ日吉」、「サニーライフ調布」、「サニーライフ芝浦」は2021年3月から2022年2月における事業収支の情報に基づき算出しています。

(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。

(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)
1.3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。

(カ) 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	3,896	76.7
50%超60%以内	1,011	19.9
60%超70%以内	170	3.4
70%超	-	-
合計	5,078	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2021年7月から2022年6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2021年4月から2022年3月、「ライブラリ新柴又」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2021年6月から2022年5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、2022年6月末日現在において事業収支が非開示となっている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、2022年6月末日現在において事業収支が非開示となっている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)
38.0%

- (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。

(キ)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	1,526	30.1
5%超15%以内	1,047	20.6
15%超25%以内	1,617	31.9
25%超	887	17.5
合計	5,078	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2021年7月から2022年6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2021年4月から2022年3月、「ライブラリ新柴又」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2021年6月から2022年5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、2022年6月末日現在において事業収支が非開示となっている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、2022年6月末日現在において事業収支が非開示となっている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)
13.5%

(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。

4 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し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

(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全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 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「3 第32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。

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

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

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

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

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

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) 新型コロナウイルス感染症の拡大等に関するリスク
- (リ) 新規取得資産の取得を実行することができないリスク
- (ヌ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

（中略）

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役職員の出向元であり、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が定められています。さらに、本資産運用会社は大和証券グループ本社の子会社であるDRTとパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しており、DRTからパイプラインサポート機能やウェアハウジング機能の提供を受けることができる旨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、DRTとのパイプラインサポート等に関する基本契約も、DRTに本投資法人の希望する条件で物件の売却等を義務づけるものではありません。

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、2020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を含む大和証券グループ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ーオプションが全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15.73%（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16.33%）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。

（中略）

その他

（中略）

（リ）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、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。

（ヌ）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「3 第32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ことを予定しています。また、本募集後取得予定資産の取得資金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、本募集による取得予定資産及び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、本書の日付現在において、貸付人との間で契約を締結しておらず、したがって、本投資法人が希望する額及び条件による借入れが実現できる保証はなく、また、契約を締結した後においても、借入実行の前提条件を充足しない場合など、当該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、借入金利が著しく変更された場合においては、金利負担の増加により、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。

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1名及び監督役員2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。

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、D O I 投資運用部、D L 投資運用部、私募R E I T 投資運用部、運用企画部、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。

5 規約のみなし変更

2022年9月1日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされています。

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。

第2【その他】

該当事項はありません。