

【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】	2021年9月10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 8,090,644,800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 418,298,800円 （注1）発行価額の総額は、2021年8月27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、2021年8月27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）

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】

70,476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（以下「大和証券グループ本社」といいます。）から3,524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】

8,090,644,800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、2021年8月27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）から2021年９月期（第31期）に係る１口当たりの予想分配金2,160円を控除した金額に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。

（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】

2021年９月16日（木）から2021年９月17日（金）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、2021年９月13日（月）から、最短で2021年９月15日（水）まで、最長で2021年９月21日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2021年９月15日（水）から2021年９月21日（火）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

発行価格等決定日が2021年９月15日（水）の場合、

申込期間は上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2021年９月16日（木）の場合、

申込期間は「2021年９月17日（金）から2021年９月21日（火）まで」

発行価格等決定日が2021年９月17日（金）の場合、

申込期間は「2021年９月21日（火）から2021年９月22日（水）まで」

発行価格等決定日が2021年９月21日（火）の場合、

申込期間は「2021年９月22日（水）から2021年９月24日（金）まで」

となりますので、ご注意下さい。

（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】

2021年10月1日(金)

(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ありません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2021年9月15日(水)から2021年9月21日(火)までの間のいずれの日(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	東京都千代田区大手町一丁目9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		70,476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(8,090,644,800円)は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第30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、2021年9月10日付で売買契約を締結した6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、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(404,555,200円)とともに、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、2021年8月27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】

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。

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。

申込証拠金には、利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2021年10月4日(月)です。

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。

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11,650口及び370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】

3,524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】

418,298,800円

(注) 売出価額の総額は、2021年8月27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】

2021年9月16日(木)から2021年9月17日(金)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

(1 1) 【受渡期日】

2021年10月4日(月)

(注)受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (1 6) その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

前記「1 募集内国投資証券 (1 4) 振替機関に関する事項」と同じです。

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(1 0) 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。

申込証拠金には、利息をつけません。

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本投資法人の投資主である大和証券グループ本社から3,524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2021年9月10日（金）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3,524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、2021年10月20日（水）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終了する日の翌日から2021年10月15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。（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。

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、

発行価格等決定日が2021年9月15日（水）の場合、「2021年9月18日（土）から2021年10月15日（金）までの間」

発行価格等決定日が2021年9月16日（木）の場合、「2021年9月22日（水）から2021年10月15日（金）までの間」

発行価格等決定日が2021年9月17日（金）の場合、「2021年9月23日（木）から2021年10月15日（金）までの間」

発行価格等決定日が2021年9月21日（火）の場合、「2021年9月25日（土）から2021年10月15日（金）までの間」となりますので、ご注意下さい。

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30期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
2021年6月22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】

訂正報告書(上記1の2021年6月22日付の有価証券報告書の訂正報告書)を2021年9月10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2021年6月22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、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 本投資法人の概要

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。

また、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日付で合併（以下「2020年4月合併」といいます。）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。

（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。

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. 継続的な外部成長による投資主価値向上の実現

- ・ 地域/アセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得
- ・ 資産規模の拡大に伴う着実な分配金/NAV成長の実現

2. 外部成長を支えるポートフォリオの安定性

- ・ コロナ禍においても高稼働・賃料増額を実現した賃貸住宅
- ・ 安定したキャッシュ・フローを実現するヘルスケア施設

3. 着実な外部成長のための基盤

- ・ 本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得
- ・ 適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保
- ・ 安定分配に寄与する潤沢な内部留保と資金調達機会の多様化に向けた取組み

（1）継続的な外部成長による投資主価値向上の実現

（ア）地域やアセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得

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、NHIを吸収合併消滅法人とする2020年4月合併を行いました。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、賃貸住宅及びヘルスケア施設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、着実に物件取得を進めてきました。

また、2020年12月4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、5物件合計15,500百万円（取得価格合計）を取得し、継続的に資産規模の拡大を実現しています。

さらに、本投資法人は、大和証券グループ本社のスポンサー・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6物件（賃貸住宅2物件、ヘルスケア施設4物件）、13,304百万円（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21物件（取得（予定）価格40,277百万円）の物件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14物件、ヘルスケア施設が7物件（取得（予定）価格ベースで賃貸住宅：ヘルスケア施設＝63%：37%）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。

2020年4月合併等後、地域/アセットタイプのバランスに配慮しつつ、計21物件/400億円超の物件を取得
(本募集による取得予定資産を含む)

合併等実施後取得(予定)価格合計：402億円		賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 63%：37% (本募集後の賃貸住宅：ヘルスケア施設 = 70%：30%)		三大都市圏 = 100% (東京23区 = 26%)								
物件数 賃貸住宅 14件 ヘルスケア施設 7件		平均鑑定NOI利回り 4.5%		平均築年数 3.3年								
賃貸住宅 (東京23区)												
FCによる取得												
物件名	グランカーサ 日本橋浜町	グランカーサ 馬込Ⅰ	グランカーサ 大森海岸	グランカーサ 住吉	グランカーサ 上野池之端	グランカーサ 上野入谷	グランカーサ 門前仲町	グランカーサ 馬込Ⅱ	グランカーサ 板橋EAST			
所在地	東京都 中央区	東京都 大田区	東京都 品川区	東京都 江東区	東京都 台東区	東京都 台東区	東京都 江東区	東京都 大田区	東京都 北区			
取得(予定)価格 (百万円)	930	602	1,119	1,140	1,420	1,225	780	700	955			
賃貸住宅 (三大都市圏 (東京23区以外))			ヘルスケア施設 (東京23区含む三大都市圏)									
前期公募増資による取得済資産			前期公募増資による取得済資産			本募集による取得予定資産			本募集による取得予定資産			
物件名	グランカーサ 緑地公園	グランカーサ 難波元町	グランカーサ 藤沢	スプラッシュ 新大塚SOUTH	セシエ 日本橋フジエ	グッドタイムリビング 大塚ハイ	サニーライフ 住吉	サニーライフ 調布	チャームプレミア 練馬山	アズハイム 瑞穂	ライブラリ 新泉又	浜心館 上大岡
所在地	大阪府 豊中市	大阪府 大阪市	神奈川県 藤沢市	大阪府 大阪市	大阪府 大阪市	大阪府 大阪市	神奈川県 川崎市	東京都 調布市	神奈川県 鎌倉市	神奈川県 横浜市	東京都 江戸川区	神奈川県 横浜市
取得(予定)価格 (百万円)	2,600	5,820	1,000	4,310	2,600	4,700	2,060	1,920	2,550	1,500	1,405	933

(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) 「平均鑑定NOI利回り」は、グランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込については2021年8月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、その他の取得済資産については2021年3月31日を、本募集による取得予定資産については2021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。以下同じです。

(注4) 「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2021年10月1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) 「FC」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)の略称です。

(注6) 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。

(イ) 資産規模の拡大に伴う着実な分配金及びNAV成長の実現

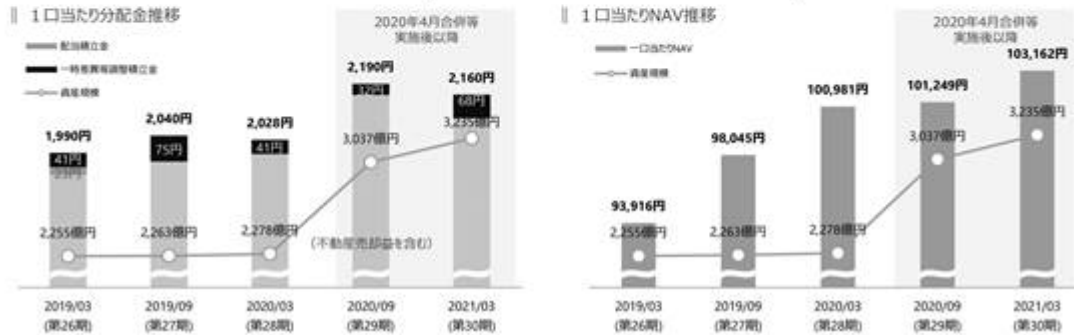
2020年4月合併等の実施により、本投資法人の資産規模は2020年4月10日時点で3,027億円に達し、資産規模の拡大を実現しました。本投資法人は2020年4月合併等を含む各種の施策により、着実な1口当たりNAVの成長とともに、1口当たり分配金についても一時差異等調整積立金の活用により安定化を図りつつ分配金水準の向上を実現してきました。

本投資法人は、引き続き、投資主価値の向上に資する施策として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。本投資法人は、2020年4月合併等の実施以後も、着実に外部成長を実現してきましたが、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、資産規模拡大を通じて1口当たり分配金を含む投資主価値の向上を目指します。

中期的な資産規模目標



継続的な投資主価値の向上を目指す(1口当たり分配金、1口当たりNAV)



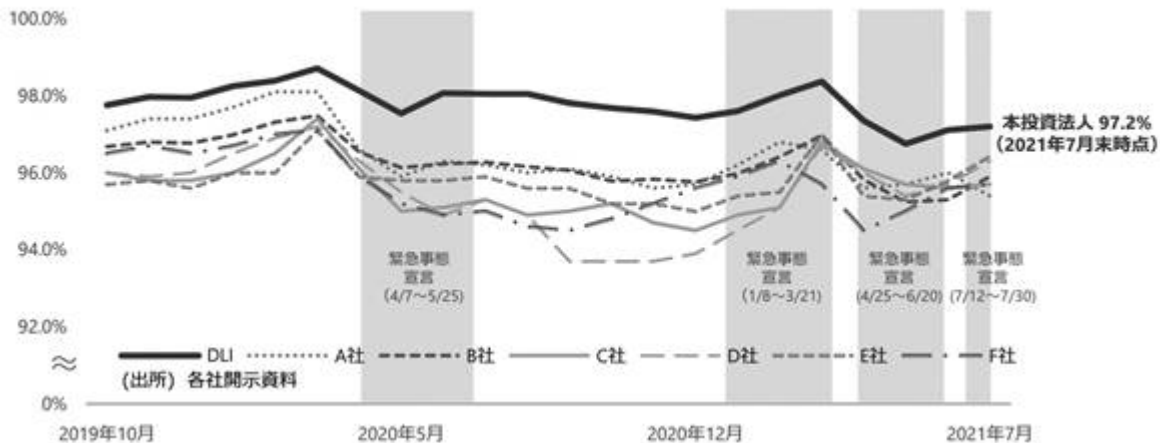
- (注1) 資産規模は各期末時点における保有物件の取得価格の合計金額に基づきます。
- (注2) 資産規模の中期的目標は、あくまで本書の日付現在における目標値であって、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することを保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。
- (注3) 「短期投資法人債の引受等」は、本資産運用会社がと大和証券グループ本社と締結しているスポンサー・サポート契約における、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には大和証券グループ本社はその引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨の定め等を指します。実際にかかる短期投資法人債の引受けがなされる保証はありません。
- (注4) 「1口当たり分配金推移」のグラフ中の「不動産売却益」は、2020年4月合併等の一環として実施した2020年4月1日付の27物件の譲渡から生じた不動産売却益を意味し、これにより第29期(2020年9月期)における一時差異等調整積立金の取崩し額は相対的に低い金額となっています。
- (注5) 「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) 外部成長を支えるポートフォリオの安定性

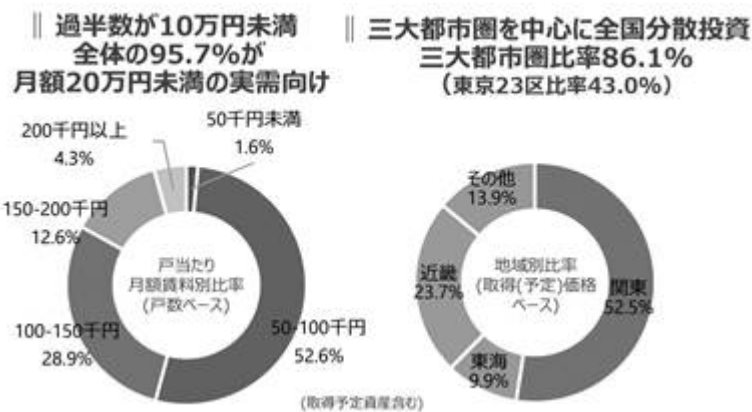
(ア) コロナ禍においても高稼働を維持し、賃料増額を実現した賃貸住宅

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95.7%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、テレワークの進展等による賃貸住宅需要もあり、他リート比でも安定した高稼働率を維持しています。

|| 他リート比でも安定した高稼働を維持



(注) 「他リート比」は、2021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。）を比較対象としており、2021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（2021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。



(注1) 「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、2021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。但し、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2021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。

(注2) 「地域別比率」は取得（予定）価格に基づき算出しています。なお、本募集後取得予定資産は含みません。

また、本投資法人は、入替時賃料（注）の増額に注力しており、第27期（2019年9月期）以後の各計算期間（第31期（2021年9月期）については、2021年7月末日までの実績。以下本項において同じ。）において、入替時賃料の増額を着実に実現しています。更新時賃料についても、同様に増額を実現しており、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。

|| コロナ禍においても賃料増額を実現



（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。

さらに、本投資法人及び本資産運用会社は、開発案件のフォワード・コミットメントを通じた取得及び新築物件の取得に積極的に取り組むことで物件取得競争の厳しい環境下での外部成長機会の確保を図っていますが、このような取組みは、竣工前後からリーシング準備を開始し、取得後速やかに稼働率の向上を実現してきた本資産運用会社の高いリーシング能力に支えられています。実績として、2020年9月以降、新築の賃貸住宅9物件、取得価格合計88億円を取得しており、リーシング計画におけるリーシング進捗率（注）は2021年8月末日時点で107%と、順調に進んでいます。

|| 竣工から1年以内に取得した新規取得物件についても優れたリーシング能力により高稼働を実現



（注） 「リーシング進捗率」は、2020年9月30日以後に取得済の新築物件（本投資法人の取得日時点で竣工から1年以内の物件をいい、グランカーサ日本橋浜町、グランカーサ馬込、グランカーサ大森海岸、グランカーサ住吉、グランカーサ上野池之端、グランカーサ上野入谷、グランカーサ板橋EAST、グランカーサ門前仲町及びグランカーサ馬込をいいます。本注記において、以下同じです。）につき、各新築物件の取得日から6か月後に、契約済戸数が巡航稼働（賃貸可能戸数の95%の戸数（以下「巡航戸数」といいます。）が賃借されている状態）に達すると想定（計画）した場合のリーシングの進捗状況をいい、「リーシング進捗率（新規取得物件全体）」は、以下の計算式で算出しています（単位未満四捨五入）。

$$2021年8月末日時点のリーシング進捗率（新規取得物件全体） = \left[\frac{2021年8月末日時点の新築物件の契約済総戸数}{2021年8月末日時点の想定稼働総戸数（*）} \right] \times 100$$

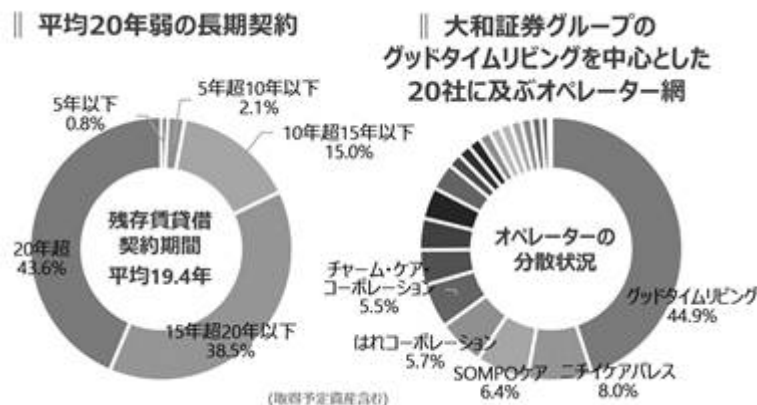
* 「2021年8月末日時点の想定稼働総戸数」は、2021年8月末日において新築物件の取得月（取得日の属する月を含みます。以下同じ。）から6ヶ月を経過した物件については、巡航戸数を意味し、新築物件の取得月から6ヶ月を経過していない物件については、各新築物件の巡航戸数を6で除した数値に各新築物件の取得月から2021年8月までの月数を乗じた戸数の合計（小数第1位未満四捨五入）をいいます。そのため算出時点におけるリーシングの進捗状況によっては、リーシング進捗率が100%を超える場合があります。

(イ) 安定したキャッシュ・フローを実現するヘルスケア施設

(i) オペレーターの分散状況、オペレーターとの残存賃貸借契約期間

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。以下のとおり、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19.4年と長期契約になっています。また、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を中心としつつ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2021年10月1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。



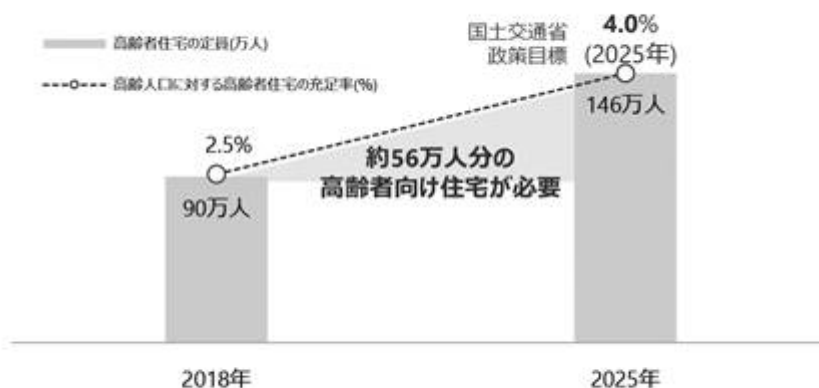
（注1）「オペレーターの分散状況」は、本募集による取得予定資産取得後の本投資法人におけるヘルスケア施設に係るオペレーターにつき、各資産の取得（予定）価格で加重平均して算出した値を記載しています。

（注2）「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。

(ii) 高齢者人口の増加に伴い、今後も需要が見込まれるヘルスケア施設

今後のわが国の高齢化進展を見据え、政府は65歳以上の高齢者人口に対する高齢者住宅の充足率を2018年の2.5%から2025年には4.0%まで引き上げることを政策目標としており、これにより、2025年までに新たに約56万人分の高齢者向け住宅の供給が必要となると見込まれています。

高高齢者人口の増加に伴い、今後も需要が見込まれるヘルスケア施設



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省「2016年3月18日閣議決定「住生活基本計画（全国計画）」に示された政策目標による

(iii) 各オペレーターと運営バックアップに関する協定締結

本投資法人は、ヘルスケア施設に係る取得済資産のオペレーター合計17社のうち14社（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、盤石な運用体制を構築しています。

また、本投資法人は、協定の締結状況を更に充実させるべく、本募集に伴う新規参加のオペレーターとの間でも協定締結に向けて協議を進めています。本投資法人は、取得予定資産に係るオペレーターは、いずれも、運用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。

運営のバックアップに関する協定は、以下に記載のとおり、全国各地域に所在する複数のオペレーターと締結しており、本投資法人は、不測の事態が生じた場合でも迅速な対応が期待できる体制を有しているものと考えています。

|| 各オペレーターと運営バックアップに関する協定締結



- 本投資法人は、各オペレーターとの間で、運営バックアップに関する協定を締結し、盤石な運用体制を構築
- 本募集に伴う新規参加オペレーターも本協定に参画協議中
- 各地域で複数のオペレーターと契約しており、不測の事態が生じた場合でも迅速な対応が可能

(注) 本書の日付現在、本募集に伴う新規参加オペレーターとの運営のバックアップに関する協定は未締結であり、各オペレーターとの交渉次第で協定が締結されない可能性があります。

(3) 着実な外部成長のための基盤

(ア) 本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得

本投資法人は、本投資法人を含む5つの投資法人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以下に記載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。スポンサーは、2021年4月1日に、投資法人向けにブリッジ機能を提供する大和証券リアルティ株式会社を設立し、意思決定の迅速化と機動性を実現することで、本投資法人を含む本資産運用会社が運用を受託する投資法人向けウェアハウジング機能を強化しています。

|| 本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得

5投資法人で総資産残高1兆267億円の運用を受託 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント <small>Daiwa Real Estate Asset Management</small>	スポンサー・サポート 大和証券グループ本社 <small>Daiwa Securities Group Inc.</small>
<ul style="list-style-type: none"> ● 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能 ● 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なソーシングルートを確認 	<ul style="list-style-type: none"> ● 信用力の補完 ● 本資産運用会社の人材確保
	大和証券リアルティ <small>Daiwa Securities Realty</small>
	<ul style="list-style-type: none"> ● ブリッジ機能の提供

(注1) 「5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（以下「DOI」といいます。）、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。）、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。）をいいます。

(注2) 「総資産残高」は、本資産運用会社が運用する5投資法人が保有する不動産関連資産の合計金額（取得価格ベース）をいい、2021年9月1日時点で1兆267億円となっています。

本投資法人は、これらのスポンサー・サポートを活用し、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、3,430億円となる見込みであり、今後も、総額100億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通じて、中期的資産規模目標4,000億円の達成を目指します。

|| 中期的資産規模目標4,000億の達成に向けた着実なパイプラインの積み上がり

● 本募集後取得予定資産 ● 今後のパイプライン

(仮称) 蔵前PJ	(仮称) 南千住PJ	(仮称) 難波PJ	(仮称) 谷原PJ	パイプライン総額	
賃貸住宅 FCCによる取得  所在地 東京都台東区 建築時期 2023年1月 竣工予定 取得予定日 2023年3月31日	賃貸住宅  所在地 東京都荒川区 建築時期 2021年12月 竣工予定	賃貸住宅  所在地 大阪府大阪市 建築時期 2021年11月 竣工予定	ヘルスケア施設  所在地 東京都練馬区 建築時期 2022年2月 竣工予定	100億円超 (2021年8月末)	
				(仮称) 田端PJ	(仮称) 曳舟PJ
				賃貸住宅 所在地 東京都北区 建築時期 2021年8月 竣工	賃貸住宅 所在地 東京都墨田区 建築時期 2021年5月 竣工

(注1) 「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%を出資する又は出資を予定するブリッジファンド、同社の100%子会社又は同社の100%子会社が100%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（ブリッジファンド又は同社の100%子会社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又は契約済み）であり、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は、いずれも竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(イ) 適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保

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、同レンジ内での適切な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2021年11月30日時点での想定LTVは50.9%と2021年8月末日時点のLTV51.3%から低下し、目標レンジ上限である52%までの取得余力は2021年8月末日時点の48億円から本募集等により78億円に拡大する見込みです。また、減価償却費と資本的支出額の差異により生じるフリーキャッシュ・フローについても、一部を物件取得に活用する方針です。

|| 適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保



(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。

2021年8月末日時点のLTV = $\left[\left(\text{2021年3月期末(第30期末)時点の有利子負債総額} + \text{2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額} \right) / \left(\text{2021年3月期末(第30期末)時点の貸借対照表の総資産額} + \text{2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額} \right) \right] \times 100$

本募集等後のLTV = $\left[\text{本募集等後の有利子負債総額} (*) / \left(\text{2021年3月期末(第30期末)時点の貸借対照表の総資産額} + \text{2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額} + \text{本募集等における有利子負債増減額} + \text{本募集における発行価額の総額} (**) \right) \right] \times 100$

*「本募集等後の有利子負債総額」は、2021年3月期末(第30期末)における有利子負債の金額に、2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減を加除し、本借入(本借入の詳細については、後記「(5)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950百万円を2021年9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、本借入のうちの短期借入金370百万円を本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年11月30日付で期限前弁済すること(以下、本募集とこれらを併せて「本募集等」といいます。)を前提とした、2021年4月1日から2021年11月30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。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8,090百万円(*)に、本件第三者割当における発行価額の総額404百万円(***) (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、2021年8月27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。

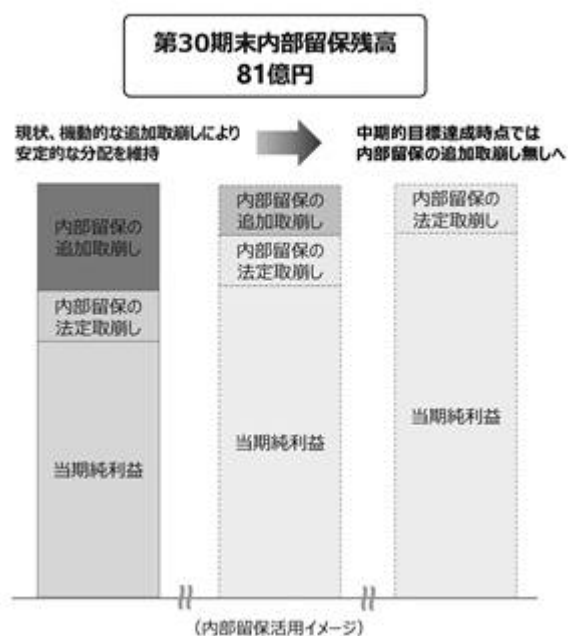
- (注2) 「取得余力」は、2021年8月末時点のLTV又は本募集等後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいい、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資金の調達やそれによる物件取得ができることを保証又は約束するものではなく、本書の日付現在において、本投資法人が新規取得資産以外に取得を決定した物件はありません。
- (注3) 「フリーキャッシュ・フロー」は、毎期の減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額をいいます。第29期及び第30期(2020年4月1日～2021年3月31日)の実績値合計額は30億円となっています。

(ウ) 安定分配に寄与する潤沢な内部留保と資金調達機会の多様化に向けた取組み

(i) 潤沢な内部留保を活用し、安定的な分配を維持

本投資法人の2021年3月期(第30期)末の内部留保残高(注)は、一時差異等調整積立金72億円及び配当積立金8億円の合計81億円となっています。このうち一時差異等調整積立金については毎期均等額以上(79百万円以上)の法定取崩しが必要とされています。さらに中期的目標である資産規模4,000億円達成への過程においては機動的な追加取崩しにより安定的な分配の維持に努めつつ、徐々に追加取崩しを減少させ、中期的目標達成時点では内部留保の追加取崩し無しとすることを目指しています。

|| 潤沢な内部留保を活用し、安定的な分配を維持



- (注) 「2021年3月期(第30期)末の内部留保残高」は、2021年3月期(第30期)貸借対照表上の「任意積立金」から、同期の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除した金額をいいます。また、「内部留保の追加取崩し」とは、内部留保取崩し予定額の内、法令諸規則により毎期最低限取崩しが必要な額以上の取崩相当分をいいます。

(ii) 外部成長サポートのために資金調達手段の多様化に注力

本投資法人は、外部成長を実現するための資金調達についても、金融系スポンサーによるスポンサー・サポートを活用し、最適な資金調達を実現すべく、資金調達機会の多様化に注力しています。

外部成長サポートのために資金調達手段の多様化に注力



(注1) 「セिमボート出資」は、2021年3月期末時点における大和証券グループ本社、グッドタイムリビング及び本資産運用会社の投資口保有比率の合計を記載しています。

(注2) 「レンダーの分散」は、2021年8月末日時点の本投資法人の借入先金融機関数を記載しています。

(注3) 「大和証券グループ本社による短期投資法人債の引受等」については、前記「(1) 継続的な外部成長による投資主価値向上の実現 (イ) 資産規模の拡大に伴う着実な分配金及びNAV成長の実現」の(注3)をご参照ください。

(注4) 「投資法人債(第30期、第31期実績)」は、2021年1月28日発行の第1回無担保投資法人債、2021年2月9日発行の第2回無担保投資法人債(個人投資家対象のリテール債)及び2021年4月28日発行の第3回無担保投資法人債の発行額の合計を記載しています。

(注5) 「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの策定」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2021年5月に「ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク」(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定し、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)による「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位となるSocial1(F)を取得しています。本投資法人は、本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。なお、後記「(5) 本募集に伴う借入予定額」に記載の本借入のうち、株式会社三井住友銀行からの770百万円の借入は、本フレームワークに基づく「ソーシャルローン」として調達します。

() 「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。

(注5) 「ソーシャルローン」は、本フレームワークに則り調達する借入金をいいます。以下同じです。

(注6) 「長期発行体格付(JCR)」はJCR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。

(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6物件のうち、賃貸住宅2物件については、ともに大阪市内の交通利便性の高い立地に所在する2021年竣工の新築物件、ヘルスケア施設4物件については、東京都江戸川区の他、神奈川県横浜市及び鎌倉市という人口集積地に所在する、全て2020年7月以降竣工の新築・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「5 第30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。



	2021年3月(第30期)末	2021年3月(第30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	3,235億円	62億円	133億円	3,430億円
物件数	226物件	6物件	6物件	238物件
平均NOI利回り	5.3%	4.1%	4.5%	5.3%
償却後平均NOI利回り	3.9%	3.4%	3.4%	3.8%
平均築年数	13.6年	0.5年	0.8年	13.4年
三大都市圏比率 (東京23区比率)	86.5% (35.3%)	100% (100%)	100% (10.6%)	87.3% (35.5%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア施設)	70.5%：29.5%	100%：0%	52.0%：48.0%	70.3%：29.7%

(注1) 本募集による取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」及び「平均築年数」は、前記「(1) 継続的な外部成長による投資主価値向上の実現 (ア) 地域やアセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得」の注をご参照ください。

(注2) 「2021年3月期(第30期)末後取得済資産」は、後記「5 第30期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等 第30期末後取得済資産及び新規取得資産の一覧 <第30期末後取得済資産>」に記載の第30期末後取得済資産6物件を意味します。

(注3) 「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。

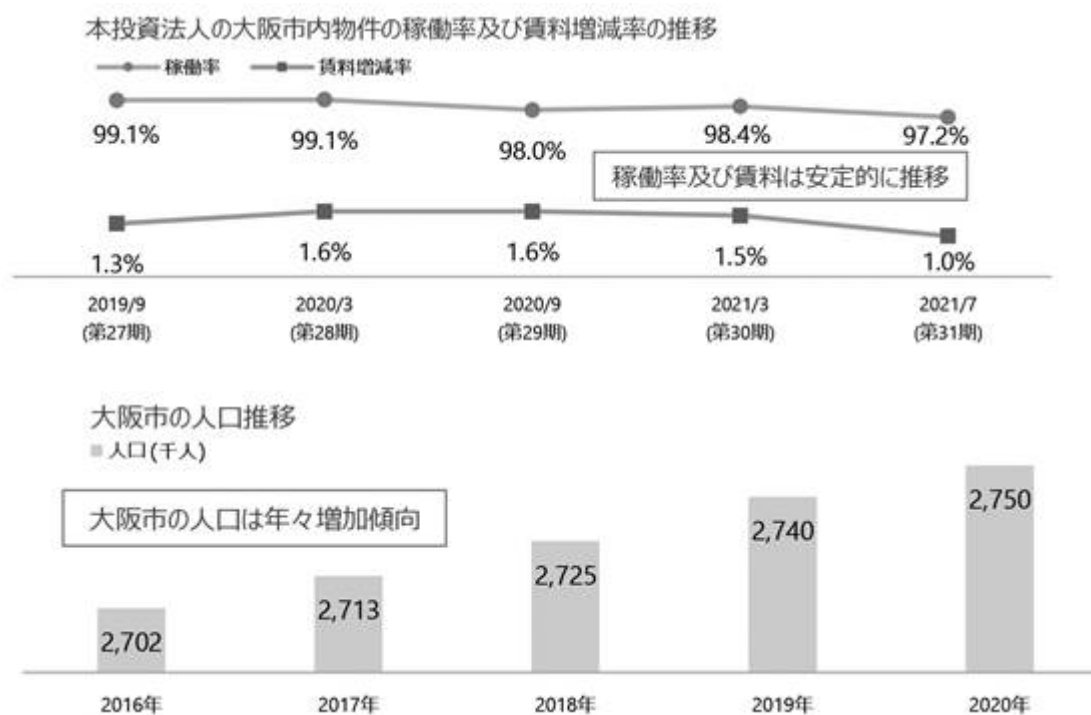
(注4) 「償却後平均NOI利回り」は、(不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用)の合計 ÷ 取得(予定)価格の合計に基づいて算出しています。

(注5) 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2021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、グランカーサ住吉及びグランカーサ上野池之端については2021年3月31日を、グランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込については2021年8月1日を、本募集による取得予定資産については2021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)を用いて算出しています。

(注6) 「三大都市圏比率<東京23区比率>」は、東京23区を含む東京圏、中京圏及び近畿圏における比率並びに東京23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7) 「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。

本募集による取得予定資産の取得により、本投資法人の大阪市内の賃貸住宅ポートフォリオは、28物件となります。本投資法人が大阪市内において保有する保有資産の稼働率と賃料増減率は安定的に推移しています。また、大阪市の人口は年々増加傾向であり、今後も安定稼働を見込むことができると考えています。



(出所) 大阪市「推計人口動向調査」(各年10月1日現在の人口)

(注) 「推計人口動向調査」は各年10月1日における大阪市の推計人口を記載しています。

(5) 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及びそれらの付帯費用の一部及び2021年9月30日に予定している既存短期借入金の期限前返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、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社七十七銀行より総額5,150百万円の長期借入金による借入並びに株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行より2,370百万円の短期借入金による借入に係る契約を締結しています。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、本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年11月30日付で期限前返済することを想定しています。本募集に伴う借入の概要は以下のとおりです。

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	2021年10月1日	2029年6月29日	2,300 百万円	基準金利(注5) +0.5200%	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
					株式会社りそな銀行

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	2021年9月30日	2029年6月29日	500百万円	基準金利(注5) +0.5200%	株式会社三菱UFJ銀行
			450百万円		株式会社三井住友銀行
	2021年10月1日	2029年6月29日	770百万円	基準金利(注5) +0.5200%	株式会社三井住友銀行 (ソーシャルローン)
			630百万円		株式会社みずほ銀行
			500百万円		三井住友信託銀行株式会社
短期	2021年10月1日	2022年9月30日	1,000 百万円	基準金利(注6) +0.3000%	株式会社三菱UFJ銀行
			1,000 百万円		株式会社三井住友銀行
			370百万円		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。

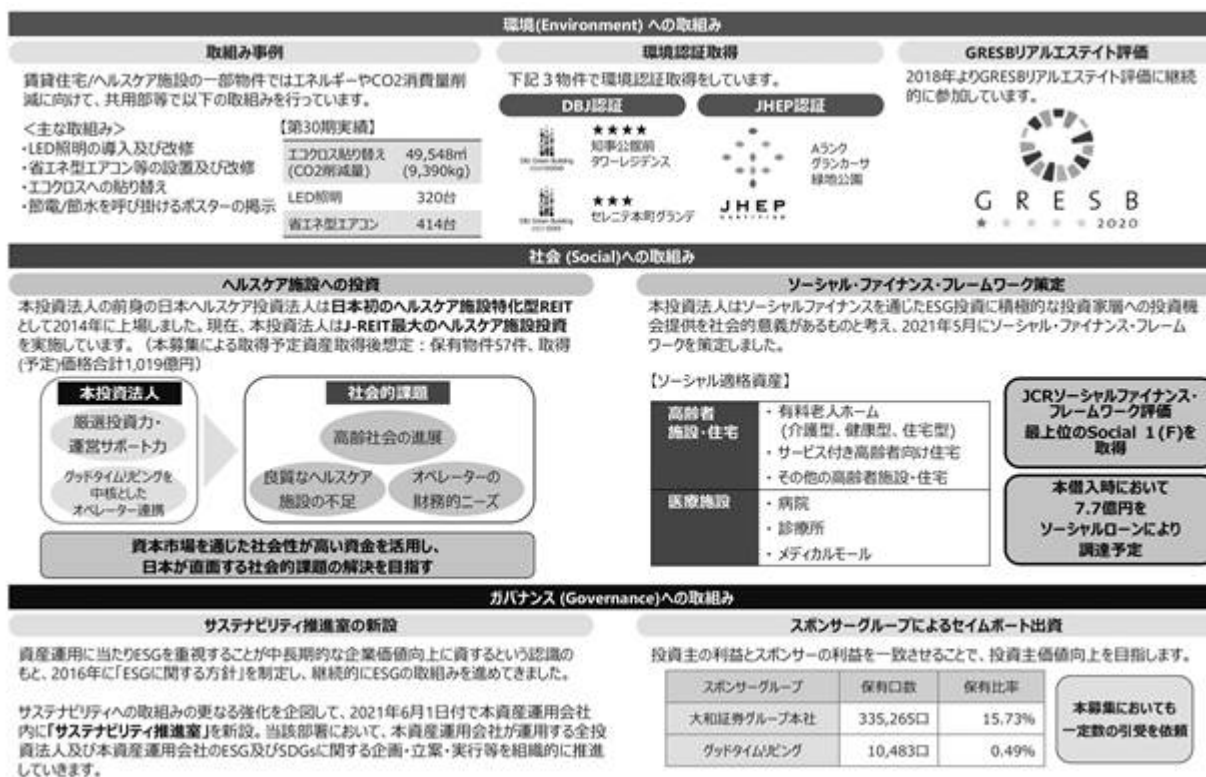
(注6) 「借入金利」のうち上記の基準金利は、借入実行日又は直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

(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条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 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。



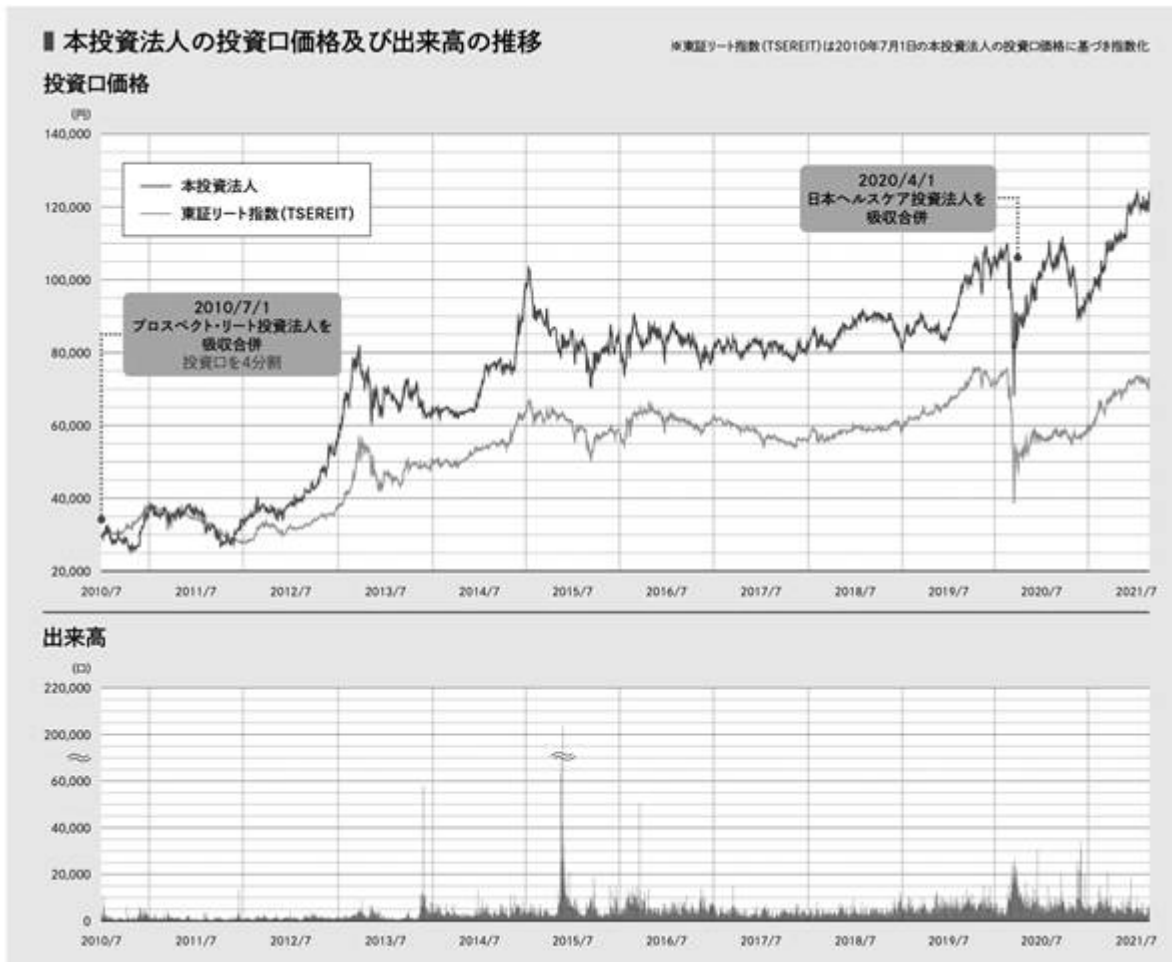
(注1) 「DBJ認証」は、DBJ Green Building認証をいい、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、4つ星は「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であること、3つ星は「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。

(注2) 「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3) 「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。2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

(注4) スポンサーグループの保有比率は2021年3月末日時点の数値です。

4 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移



(出所) 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30期末後取得済資産及び新規取得資産の概要等

第30期末後取得済資産及び新規取得資産の一覧

< 第30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
グランカーサ住吉	賃貸住宅	不動産	東京都 江東区	1,140	2020年10月21日	2021年4月14日	(注4)
グランカーサ上野池之端		不動産	東京都 台東区	1,420	2020年10月21日	2021年4月15日	(注5)
グランカーサ上野入谷		不動産	東京都 台東区	1,225	2020年10月21日	2021年6月1日	非開示 (注6)
グランカーサ門前仲町 (注2)		不動産	東京都 江東区	780	2020年10月21日	2021年8月3日	(注7)
グランカーサ馬込 (注3)		不動産	東京都 大田区	700	2020年10月21日	2021年9月1日	(注8)
グランカーサ板橋EAST		信託受益権	東京都 北区	955	2021年6月22日	2021年6月23日	非開示 (注6)

(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) 「(仮称)永代プロジェクト」は2021年8月3日付で「グランカーサ門前仲町」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 「(仮称)中馬込プロジェクト」は2021年9月1日付で「グランカーサ馬込」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注4) 取得先は、株式会社藤栄建設です。

(注5) 取得先は、東急リパブル株式会社です。

(注6) 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7) 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8) 取得先は、株式会社M&Hアセットマネジメントです。

< 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2021年9月10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	スプラディッド 新大阪SOUTH (注3)	賃貸住宅	大阪府 大阪市	4,310	4.4%	2021年 10月1日	(注5)	(注11)
2	セレニテ日本橋 プリエ		大阪府 大阪市	2,606	4.3%		(注6)	
3	チャームプレミア 鎌倉山	ヘルスケア 施設	神奈川県 鎌倉市	2,550	4.6%		(注7)	
4	アズハイム綱島		神奈川県 横浜市	1,500	4.6%		(注8)	
5	ライブラリ新柴又		東京都 江戸川区	1,405	4.5%		(注9)	
6	医心館 上大岡		神奈川県 横浜市	933	4.7%		(注9)	
本募集による取得予定資産 小計		-	-	13,304	4.5%	-	-	-
7	(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		-	-	14,809	4.4%	-	-	-

(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11月に、物件名称を「グランカーサ新大阪SOUTH」に変更予定です。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おります。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4です。

(注6) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル2です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

(注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア8です。

(注9) 取得先は、大和証券ファシリティーズ株式会社です。

(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30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30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、利益相反策ルールに定める意思決定手続を経ていきます。

「取得価格」及び「取得予定価格」は、第30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30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、2021年7月31日時点における第30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、2021年7月31日時点における第30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せん(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。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30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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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。
3. 「賃貸面積」は、第30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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30期末後取得済資産の内、グランカーサ住吉、グランカーサ上野池之端及びグランカーサ上野入谷については2021年3月に、グランカーサ門前仲町及びグランカーサ馬込については2021年7月に、グランカーサ板橋EASTについては2021年5月に、本募集による取得予定資産については2021年7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30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30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。
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30期末後取得済資産 >

グランカーサ住吉

取得日	2021年4月14日	取得価格	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			
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」駅より徒歩6分の場所に位置する、1Kタイプで構成された鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションです。本物件は商業集積地である錦糸町エリアが徒歩圏で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路線を使用することができます。本物件周辺は落ち着いた良好な住宅街が形成されており、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。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都江東区毛利一丁目1番13号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	373.12㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,195.8㎡	建築時期
	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	41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（2021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	2021年3月31日	賃貸可能面積	1,059.10㎡
鑑定評価額	1,190,000千円	賃貸面積	1,059.10㎡
直接還元法による価格	1,220,000千円	月額賃料	4,740千円
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	1,700千円
純収益（NCF）	46,260千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
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	2021年3月26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%
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			

（注）本物件土地の一部（約13.61㎡）は道路として使用されています。

グランカーサ上野池之端

取得日	2021年4月15日	取得価格	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			
本物件は東京メトロ千代田線「根津」駅より徒歩4分の場所に位置する1LDKタイプと2LDKタイプで構成された、分譲用マンションの仕様を備えたハイグレードな鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションです。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。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都台東区池之端三丁目1番24号		
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	1,518.89㎡	建築時期
	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	31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(2021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	2021年3月31日	賃貸可能面積	1,212.16㎡
鑑定評価額	1,470,000千円	賃貸面積	1,143.77㎡
直接還元法による価格	1,500,000千円	月額賃料	5,499千円
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	6,498千円
純収益(NCF)	56,934千円	稼働率(面積ベース)	94.4%
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%		
最終還元利回り	4.0%	調査会社	株式会社ERIソリューション
		報告書日付	2021年3月29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)	13,900千円
		地震PML(予想最大損失率)	9.8%
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			

グランカーサ上野入谷

取得日	2021年6月1日	取得価格	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			
本物件は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩1分の場所に位置する1K・1LDKタイプの間取りで構成された、鉄筋コンクリート造14階建の新築マンションです。商業集積地である上野エリアへも近いことから生活利便性の高さが魅力のひとつとなっています。また、JR山手線の利用も可能で、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1番8号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	179.92㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,306.62㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根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		
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(2021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	2021年5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	828.26㎡
直接還元法による価格	1,290,000千円	月額賃料	3,592千円
直接還元利回り	3.9%	敷金・保証金等	2,506千円
純収益(NCF)	50,433千円	稼働率(面積ベース)	68.4%
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	4.0%		
最終還元利回り	4.1%	調査会社	株式会社ERIソリューション
		報告書日付	2021年3月29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)	14,340千円
		地震PML(予想最大損失率)	6.7%
特記事項: 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地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			

グランカーサ門前仲町

取得日	2021年8月3日	取得価格	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				
本物件は東京メトロ東西線・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、1DK・1LDKで構成された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す。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が良く、周辺地域には物販・飲食店等生活利便施設が整っています。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33番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	148.02m ²	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	771.92m ²	建築時期	2021年6月14日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根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			
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（2021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	2021年7月1日	賃貸可能面積	680.15m ²	
鑑定評価額	833,000千円	賃貸面積	-	
直接還元法による価格	850,000千円	月額賃料	-	
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	-	
純収益（NCF）	31,449千円	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	2021年7月21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）	9,360千円	
		地震PML（予想最大損失率）	7.6%	
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				

グランカーサ馬込

取得日	2021年9月1日	取得価格	700,000千円	
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				
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、1R・1LDKで構成された鉄筋コンクリート造7階建の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。				
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2号			
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	250.08m ²	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	725.14m ²	建築時期	2021年6月16日
	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	24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(2021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	2021年8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)	28,282千円	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%		
最終還元利回り	4.0%	調査会社	株式会社ERIソリューション
		報告書日付	2021年8月10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%
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			

グランカーサ板橋EAST

取得日	2021年6月23日	取得価格	955,000千円
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	2021年1月22日から2031年12月31日まで		
物件の特性			
本物件はJR埼京線「板橋」駅から徒歩6分の場所に位置する、2021年1月竣工のマンションです。池袋・新宿・渋谷へのアクセスが良く、また徒歩12分の都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅の利用も可能で、大手町、日比谷などのビジネス街へのアクセスにも優れています。周辺地域は物販店舗などの生活利便施設や公園を備えた良好な住宅街が形成されており、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を中心とする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)	東京都北区滝野川七丁目20番2号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	236.70㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,080.22㎡	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	34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(2021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	2021年6月1日	賃貸可能面積	934.40㎡
鑑定評価額	989,000千円	賃貸面積	188.52㎡
直接還元法による価格	1,030,000千円	月額賃料	823千円
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	1,193千円
純収益(NCF)	38,033千円	稼働率(面積ベース)	20.2%
DCF法による価格	972,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.5%		
最終還元利回り	3.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
		報告書日付	2021年6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)	9,173千円
		地震PML(予想最大損失率)	5.6%
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			

< 新規取得資産 >

本募集による取得予定資産

スブランドィット新大阪SOUTH

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	4,310,000千円
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	2021年4月30日から2031年4月30日		
物件の特性			
立地特性：本物件はOsaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩8分の場所に位置する、2021年2月竣工のマンションです。Osaka Metro 御堂筋線他「新大阪」駅からも徒歩12分の場所に立地しており、地下鉄利用で梅田・淀屋橋・なんば駅へのアクセスがよく、JR線や阪急線、新幹線の利用も可能となっています。周辺には複数の食品スーパー等が存しており、マンション1階にドラッグストアも入居していることから、交通アクセス・生活利便性を重視する若年単身者に加え、新幹線駅へのアクセスを重視する通勤者を中心とする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、1LDK128戸及び店舗1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、無料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ことができる物件です。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目11番1号		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第二種住居地域 (B) 第一種住居地域
	面積	1,850.67㎡	容積率 / 建ぺい率 (A) 300% / 80% (B) 300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅・店舗
	延床面積	6,718.01㎡	建築時期 2021年2月16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	129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（2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	5,506.87㎡
鑑定評価額	4,500,000千円	賃貸面積（注）	5,506.87㎡
直接還元法による価格	4,530,000千円	月額賃料（注）	19,231千円
直接還元利回り	4.1%	敷金・保証金等	12,464千円
純収益（NCF）	185,883千円	稼働率（面積ベース） （注）	100.0%
DCF法による価格	4,480,000千円	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	4.3%	報告書日付	2021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）	47,690千円
		地震PML（予想最大損失率）	8.8%
特記事項：対象敷地の南側道路は、都市計画道路（十三吹田線、計画幅員30m）に該当し、対象敷地の南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、対象敷地の南側の一部（約327.97㎡）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			

（注）取得先が当初取得時の取引関係者との間で、新築後エンドテナントとの間で賃料が発生していない居室（対象居室）について、2021年8月27日より各居室のエンドテナントとの間で賃料が発生する前日までの期間、賃料保証を受ける契約を締結しており、当該契約を本投資法人が承継予定のため、2021年7月31日時点で賃料が発生していない賃料保証の対象居室を含めて賃貸面積として算出し、稼働率も当該賃貸面積により算出しています。また、月額賃料についても、同様に賃料保証を受ける予定の居室の保証賃料を含めて算出しています。

セレニテ日本橋ブリエ

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	2,606,771千円	
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	2021年2月26日から2031年2月28日			
物件の特性				
立地特性：	本物件はOsaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅・近鉄難波線「近鉄日本橋」駅から徒歩10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、2021年1月竣工のマンションです。大阪を代表する繁華街エリアである難波エリアへも1駅でアクセス可能であり、徒歩圏内の各駅から複数路線も利用可能となっています。周辺には食品スーパーやコンビニエンスストア、飲食店等が存しており、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。			
物件特性：	本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1K84戸、1DK28戸及び1LDK28戸より構成されています。全戸南向きの間取りで3タイプの間取りを揃えており、多様な入居者のニーズに応えることができる物件です。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、無料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ことができる物件です。			
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一丁目6番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	879.38㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,721.21㎡	建築時期	2021年1月18日
	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	140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（2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	3,498.04㎡	
鑑定評価額	2,750,000千円	賃貸面積	2,737.76㎡	
直接還元法による価格	2,780,000千円	月額賃料	9,417千円	
直接還元利回り	4.0%	敷金・保証金等	1,494千円	
純収益（NCF）	111,292千円	稼働率（面積ベース）	78.3%	
DCF法による価格	2,730,000千円	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	2021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）	32,582千円	
		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				

チャームプレミア鎌倉山

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	2,550,000千円
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9月1日から2030年8月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は湘南モノレール江の島線「西鎌倉」駅から徒歩13分に位置し、周辺は丘陵上の高台に存する閑静な住宅地域となっています。湘南エリアに近いことから別荘地としても好まれるエリアであり、周辺を山林に囲まれているため自然環境に富んでいます。交通の中心である「大船」駅までモノレール利用で10分弱と交通利便性も確保されており、豊かな自然環境と交通利便性を兼ね備えた生活環境となっています。			
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21㎡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、入居者専用カフェ・ラウンジスペース、カルチャールーム、アート作品の展示、屋上テラスなど多様な共用施設を備えています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	神奈川県鎌倉市鎌倉山三丁目20番1号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	6,555.38㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,373.52㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき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	バス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	3,373.52㎡
鑑定評価額	2,630,000千円	賃貸面積	3,373.52㎡
直接還元法による価格	2,640,000千円	月額賃料	（注2）非開示
直接還元利回り	4.4%	敷金・保証金等	（注2）非開示
純収益（NCF）	116,353千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	2,620,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	（注1）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	2021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）	21,025千円
		地震PML（予想最大損失率）	13.1%
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おり、			
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6月1日）			
オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	開設年月日	2020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)	57
居住の権利形態	利用権	定員(人)	68
居室面積帯(㎡)	21.99～45.25	入居者数(人)	26
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	38.2
入居者の平均要介護度	1.9	入居者の平均年齢(歳)	85
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)	4,920,000～32,400,000	-
	月額利用料(円)	248,500～644,500	412,500～914,500
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1名
協力医療機関	医療法人社団湘南中央会 片瀬クリニック		
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		

（注1）割引率は11年度（10年度まで4.4%）の数値を記載しています。

（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。

アズハイム綱島

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	1,500,000千円
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5月31日から2031年5月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は東急東横線「綱島」駅から約2.2km程度に位置しています。また、高台に立地し、天気の良い日は富士山を望めるなど眺望に優れています。周辺は戸建てや集合住宅が混在する閑静な住宅地域となっております。			
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㎡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、クローゼットを備えているほか、ラウンジスペース、機能訓練エリア、屋上ガーデンゾーンなどの共用施設を備えています。またナースコールと連動し、睡眠状態を把握したり記録情報を共有できるオペレーターの自社開発システム「E G A O link」を導入しています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市鶴見区駒岡四丁目29番1号		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第一種住居地域 (B) 第二種住居地域
	面積	2,338.26㎡	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	2,897.29㎡	建築時期 2021年1月19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（2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	2,976.60㎡
鑑定評価額	1,610,000千円	賃貸面積	2,976.60㎡
直接還元法による価格	1,620,000千円	月額賃料	(注2) 非開示
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等	(注2) 非開示
純収益（NCF）	68,128千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	1,600,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	(注1) 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	2021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）	23,481千円
		地震PML（予想最大損失率）	7.7%
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おります。			
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4月1日）			
オペレーター	株式会社アズパートナーズ	開設年月日	2021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)	80
居住の権利形態	利用権	定員(人)	80
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	11
入居時要件	要介護	入居率(%)	13.7
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢(歳)	85
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)	6,000,000～9,000,000	-
	月額利用料(円)	173,000～223,000	323,000
介護に関わる職員体制	2.0 : 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 檜会 川崎やまぶきクリニック 医療法人社団 洋誠会 かわいクリニック 武蔵小杉 公益財団法人 横浜勤労者福祉協会 汐田総合病院 医療法人 三星会 大倉山記念病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団 清美会 清水歯科医院		

(注1) 割引率は11年度(10年度まで4.2%)の数値を記載しています。

(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。

ライブラリ新柴又

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	1,405,000千円
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9月30日から2030年9月30日		
物件の特性			
立地特性：本物件は北総鉄道北総線「新柴又」駅から徒歩8分に位置しており、電車利用で「浅草」駅までは約20分、「秋葉原」駅や都区内北東部最大のターミナル駅である「北千住」駅までも約30分でアクセス可能な立地となっています。周辺は戸建てや集合住宅が混在する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。最寄駅から近いため、訪問者のみならず施設の従事者にとっても利便性が高い立地といえます。			
物件特性：2020年8月竣工と築浅の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㎡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)	東京都江戸川区北小岩八丁目13番2号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,302.46㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,210.60㎡	建築時期
	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(2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	2,215.88㎡
鑑定評価額	1,470,000千円	賃貸面積	2,215.88㎡
直接還元法による価格	1,490,000千円	月額賃料	(注2)非開示
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等	(注2)非開示
純収益(NCF)	62,501千円	稼働率(面積ベース)	100.0%
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	(注1)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	2021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)	15,696千円
		地震PML(予想最大損失率)	2.4%
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、賃借人に先買権行使の機会を与えることとされており、			
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4月1日)			
オペレーター	株式会社 リビングプラットフォーム	開設年月日	2020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)	65
居住の権利形態	利用権	定員(人)	65
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	39
入居時要件	要支援・要介護	入居率(%)	60.0
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	85
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)	-	194,600
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	医療法人財団慈光会 堀切中央病院		
協力歯科医療機関	亀有ゆうろーどデンタルクリニック		

(注1) 割引率は11年度(10年度まで4.2%)の数値を記載しています。

(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。

医心館 上大岡

取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	933,000千円
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9月30日から2030年9月30日		
物件の特性			
<p>立地特性：本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン・京浜急行電鉄本線「上大岡」駅から徒歩5分に位置しており、電車利用で「横浜」駅までは約10分、東京エリアへも50分程度でアクセス可能な立地となっています。周辺は静かな住宅街となっており、生活環境は良好です。最寄駅から近いため、訪問者のみならず施設の従事者にとっても利便性が高い立地であり、施設従事者の確保の観点からも優位性の高い立地といえます。</p> <p>物件特性：本物件は2020年8月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、居室は全室個室で介護ベッド、温水洗浄便座付トイレ等を備えています。また、当該施設はホスピスとしての性格を有しており、医療依存度の高い要介護者の受入れが可能であり、手厚い看護・介護体制が整っています。</p>			
物件の概要			
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港南区大久保一丁目11番13号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	676.12㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,243.46㎡	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		賃貸借の概況（2021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	2021年8月1日	賃貸可能面積	1,243.46㎡
鑑定評価額	1,000,000千円	賃貸面積	1,243.46㎡
直接還元法による価格	1,020,000千円	月額賃料	（注2）非開示
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	（注2）非開示
純収益（NCF）	43,714千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	996,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	（注1）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	2021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）	8,374千円
		地震PML（予想最大損失率）	14.4%
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おり、			
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4月1日）			
オペレーター	株式会社アンビス	開設年月日	2020年9月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	49
居住の権利形態	利用権	定員(人)	49
居室面積帯(㎡)	13.20～14.69	入居者数(人)	49
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	3.4	入居者の平均年齢(歳)	76
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)	-	108,400～120,900
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)	看護職員又は介護職員1名
協力医療機関	医療法人光樹会 ひかり在宅クリニック		
協力歯科医療機関	-		

（注1）割引率は11年度以降（10年度まで4.3%）の数値を記載しています。

（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。

・ヘルスケア施設である取得予定資産のオペレーター概要


チャームプレミア鎌倉山

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション		既存オペレーター
		
住所	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号 ダイビル本館19階	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏、近畿圏の都市部にドミナントを構築し、運営 ● 東証一部上場企業であり、社会的な信頼度は高い。入居率においては業界トップレベルの高い入居率を継続中 ● 本投資法人で保有している「チャームスイート緑地公園」を運営
従業員数	2,527名（2021年6月30日時点）	
運営施設数	64施設（2021年8月1日時点）	
創立	1984年8月	
備考	東証一部上場	


アズハイム綱島

株式会社アズパートナーズ		新規オペレーター
暮らしを、共に。		
		
住所	東京都千代田区神田駿河台二丁目2番地御茶ノ水杏雲ビル11階	<ul style="list-style-type: none"> ● 「アズハイム」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービス・ショートステイを運営 ● また不動産事業も手掛けており、首都圏のマンションやオフィスビル、戸建住宅の開発に対する事業提案や企画、販売支援といったコンサルティング等を実施
従業員数	1,566名（2021年4月1日現在）	
運営施設数	22施設（2021年8月1日現在）	
創立	2004年11月	
備考	-	

ライブラリ新柴又

株式会社リビングプラットフォーム		新規オペレーター
介護、保育、障がい者支援		
		
住所	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護、保育、障がい者支援を中核として、給食サービス、不動産、人材サービスを展開 ● それぞれの事業が相乗効果を創出し、地域社会のインフラを創造していくことを目的として事業を実施
従業員数	1,872名（2021年3月31日現在）	
運営施設数	52施設（2021年8月1日現在）	
創立	2011年6月	
備考	東証マザーズ上場	

医心館 上大岡

株式会社アンビス		新規オペレーター
		
「志とビジョンある医療・介護で社会を元気に幸せに」		
住所	東京都中央区八重洲二丁目7番2号 八重洲三井ビルディング4階	<ul style="list-style-type: none"> ● 「医心館」の名称で、医療依存度の高い利用者向けのホスピスを運営 ● 株式会社アンビスホールディングスは100%親会社。東証JASDAQ（スタンダード）上場
従業員数	1,710名（2021年6月30日時点）	
運営施設数	41施設（2021年8月1日時点）	
創立	2013年9月	
備考	-	

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分と駅至近との特性に加え、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、その繁華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 商業地域
	面積	214.68㎡	容積率/建ぺい率 (A) 700% / 80% (B) 500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,878.94㎡	建築時期 2023年1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（2021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	2021年8月1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%
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			

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

取得予定資産取得後の取得(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。

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)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
取得済資産					
賃貸 住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.5	6,990
		ターキーズ田園調布第2	281	0.1	343
		ジョイ尾山台	624	0.2	689
		willDo大塚	725	0.2	782
		東信松涛マンション	912	0.3	1,060
		ハーモニー上北沢	400	0.1	393
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	821
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.3	998
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	845
		カレッジスクエア早稲田	215	0.1	333
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	1,420
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	803
		カレッジスクエア木場	639	0.2	793
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	582
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	387
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,340
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	1,250
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,990
		六本木ライズハウス	912	0.3	1,310
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.4	6,650
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,640
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.5	2,340
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.9	4,340
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	1,480
		プロスペクト荻窪	701	0.2	937
		エクセリア池袋WEST	852	0.2	1,130
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	2,160
		ガーラプレイス新宿御苑	2,170	0.6	3,300
		ジョイスコート	3,010	0.9	4,350
		アクトフォルム浅草	1,216	0.4	2,060
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	999
		グランカーサ南青山	3,750	1.1	2,250
		ストーリーア神宮前	3,160	0.9	2,700
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.7	3,860
リエトコート四谷	1,716	0.5	2,410		
リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,640		
グランカーサ銀座イースト	2,000	0.6	2,500		
グランカーサ三ノ輪	850	0.2	978		
グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,620		
グランカーサ日本橋浜町	930	0.3	1,030		
グランカーサ馬込	602	0.2	622		
グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,200		

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
賃貸 住宅	東京都23区	グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,190
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,470
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.4	1,260
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	833
		グランカーサ馬込	700	0.2	730
		グランカーサ板橋EAST	955	0.3	989
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	728
		ドリームハイツ	358	0.1	505
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.2	732
		王子ハイツ	347	0.1	496
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	504
		willDo等々力	1,764	0.5	1,900
		MGA金町	484	0.1	462
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	758
		ロフティー平井	324	0.1	373
		コロネード春日	3,115	0.9	2,730
		THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.4	1,590
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,650
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	1,320
		パークテラス恵比寿	2,060	0.6	3,240
		プロスペクト道玄坂	1,590	0.5	2,430
		プロスペクト・グラース広尾	3,560	1.0	5,130
		プロスペクト初台	518	0.2	701
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	1,530
		プロスペクト町屋	484	0.1	649
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.8	3,830
		プロスペクト森下	1,260	0.4	1,720
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	1,790
		BELNOS34	1,700	0.5	2,840
		SKレジデンス	805	0.2	1,160
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3	1,460
		グラナ上野	1,100	0.3	1,680
		リエトコート浅草橋	1,615	0.5	2,370
	グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,620	
	グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4	1,460	
	グランカーサ両国貳番館	770	0.2	811	
	グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,570	
	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	294
		willDo金山正木	490	0.1	633
		willDo市岡	722	0.2	722
		willDo海老江	350	0.1	362
		willDo今福西	413	0.1	415
		VISTAシュブリーム	563	0.2	517
		willDo千代田	633	0.2	654
willDo太閤通		1,120	0.3	1,380	
willDo金山		370	0.1	436	
willDo金山沢下		375	0.1	452	
willDo塚本		730	0.2	884	
willDo谷町		1,040	0.3	1,010	
willDo難波w		486	0.1	482	
willDo難波w		690	0.2	691	
willDo勝川		503	0.1	719	
ステージア黄金		600	0.2	612	

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	3大都市圏	wilIDo浜崎通	2,280	0.7	2,360
		wilIDo南森町	493	0.1	536
		wilIDo南浦和	396	0.1	466
		wilIDo松屋町	810	0.2	971
		wilIDo東別院	703	0.2	770
		wilIDo新大阪	861	0.3	1,070
		カレッジスクエア東久留米	523	0.2	632
		wilIDo松原	549	0.2	605
		wilIDo三宮イースト	731	0.2	815
		wilIDo九条	537	0.2	611
		wilIDo代官町	655	0.2	652
		wilIDo高畑	494	0.1	541
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	1,340
		フレグランス川崎	548	0.2	736
		プロスペクト中央林間	524	0.2	701
		プロスペクト中之島	734	0.2	970
		プロスペクト豊中服部	366	0.1	422
		プロスペクト下鴨	281	0.1	309
		プロスペクト河原町五条	583	0.2	706
		グランシス江坂	1,260	0.4	1,740
		セレニテ甲子園	2,550	0.7	3,080
		プレジオ都島	1,610	0.5	1,880
		セレニテ新大阪式番館	3,510	1.0	3,980
		グランカーサ梅田北	2,050	0.6	2,410
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.2	5,730
		グランシス天満橋	4,050	1.2	4,930
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	1,230
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.6	2,360
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	1,260
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	941
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,800
		HS梅田EAST	2,151	0.6	2,570
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	1,240
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	957
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,270
		グランカーサ浦安	886	0.3	921
		グランカーサ千代田	959	0.3	973
		グランカーサ難波元町	5,820	1.7	6,120
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.8	2,710
		セレーノ大宮	1,554	0.5	2,030
		すずらん館	441	0.1	670
		ボヌール常盤	752	0.2	821
		リーベスト西千葉	2,152	0.6	2,680
		wilIDo伝馬町	627	0.2	823
		wilIDo西明石	635	0.2	851
		リーベスト東中山	1,371	0.4	1,770
		ステラートシティ桜山	735	0.2	860
ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	2,160		
wilIDo黒川	677	0.2	683		
デイル橋本	748	0.2	1,100		
プロスペクト川崎	1,520	0.4	2,500		
プロスペクト浦和常盤	717	0.2	1,030		

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	
賃貸住宅	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.3	1,660	
		グランカーサ御器所	932	0.3	1,540	
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	522	
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.6	7,540	
		リエトコート丸の内	3,756	1.1	5,400	
		グランカーサ上前津	2,050	0.6	2,770	
		さくらHills富士見	2,750	0.8	3,390	
		グランカーサ北浦和	2,490	0.7	2,580	
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,060	
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3	1,320	
		willDo中洲	2,460	0.7	2,770	
		willDo上杉3丁目	506	0.1	569	
		willDo岡山駅西口	1,220	0.4	1,430	
		willDo岡山大供	1,040	0.3	1,270	
		スカイヒルズN15	712	0.2	1,030	
		スカイヒルズ栄町	832	0.2	1,000	
		ドーミー千歳	476	0.1	551	
		スカイヒルズ高台	448	0.1	544	
		ウエストパーク支倉	1,240	0.4	2,000	
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,480	
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,890	
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,350	
		グランパーク天神	4,698	1.4	6,390	
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.8	2,940	
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.6	2,210	
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,090	
		グランカーサ南11条	830	0.2	925	
		willDo高砂	364	0.1	408	
		パレドール円山	559	0.2	1,120	
	グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,950		
	グランカーサ北3条	1,265	0.4	1,580		
	知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.3	5,110		
	賃貸住宅小計(計179物件)			234,191	68.3	290,481
	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	0.9	3,020
SOMP Oケア ラヴィーレ 相模原中央			1,780	0.5	1,780	
ヴェルジェ枚方			1,560	0.5	1,550	
さわやかはーとらいふ西京極			1,130	0.3	1,130	
SOMP Oケア ラヴィーレ 衣笠山公園			2,000	0.6	2,000	
スーパー・コートJR奈良駅前			1,710	0.5	1,700	
ラ・ナシカ あらこがわ			1,400	0.4	1,400	
みんなの家・中央区円阿弥			860	0.3	823	
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園			775	0.2	743	
そんぼの家 西田辺駅前			737	0.2	748	
イリーゼ狛江・別邸			1,319	0.4	1,330	
AIP勝どき駅前ビル			8,150	2.4	8,310	
プレザングラン南雪谷			3,380	1.0	3,380	
あいらの杜 東大船			2,271	0.7	2,540	
あいらの杜 石神井公園			2,070	0.6	2,260	
あいらの杜 江戸川篠崎			1,499	0.4	1,600	
シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.4	1,280			

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
ヘルス ケア 施設	三大都市圏	そんぼの家 豊中南曽根	825	0.2	831
		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	3.2	11,700
		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	1.3	4,690
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.2	4,080
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.8	2,850
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.6	2,200
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.6	2,170
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	2,310
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	2,270
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.5	1,670
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,510
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.4	1,390
		グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,320	0.4	1,560
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.3	1,030
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.3	929
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	835
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	666
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	617
		グッドタイム リビング 流山弐番館	563	0.2	684
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	403
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.4	4,820
	サニーライフ日吉	2,060	0.6	2,170	
	サニーライフ調布	1,920	0.6	2,150	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	1,210	0.4	1,210
		さわやか海響館	899	0.3	896
		さわやか鳴水館	813	0.2	809
		ニチイケアセンター福島大森	337	0.1	335
		さわやか日の出館	896	0.3	893
		さわやか大島参番館	349	0.1	347
		さわやかリバーサイド栗の木	306	0.1	304
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,330	0.4	1,310
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	741
		アルファリビング岡山後楽園	661	0.2	651
アルファリビング高松駅前		642	0.2	631	
アルファリビング高松百間町		628	0.2	608	
アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.4	1,250		
ヘルスケア施設小計(計53物件)			95,581	27.9	99,114
本募集による取得予定資産					
賃貸 住宅	3大都市圏	スプランディッド新大阪SOUTH	4,310	1.3	4,500
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.8	2,750
ヘルス ケア 施設	三大都市圏	チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.7	2,630
		アズハイム網島	1,500	0.4	1,610
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,470
		医心館 上大岡	933	0.3	1,000
合計(計238物件)			343,077	100.0	403,555

用途	地域	地域	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
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	-	1,570

(注1) 「地域」欄に記載されている「3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。「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。「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(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。)

(注4) 取得済資産のうちグランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込については2021年8月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、その他の取得済資産については2021年3月31日を、本募集による取得予定資産及び本募集後取得予定資産については2021年8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。

用途	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)
賃貸 住宅	wiIIDo清澄	7,497.46	7,071.84	1	170,416
	ターキーズ田園調布第2	462.12	428.52	1	9,750
	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,364
	wiIIDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	22,729
	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	25,905
	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	12,209
	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310
	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,328
	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,855
	カレッジスクエア早稲田	297.24	297.24	1	7,523
	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,823
	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,036
	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,066
	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,072
	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379
	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,327.65	1	38,004
	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	32,209
	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,525.62	1	46,643
	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.75	1	28,942
	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,876.88	1	180,473
	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	35,909
	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	2,961.07	1	64,011
	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,758.69	1	111,188
	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,707.70	1	40,544
	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,070.33	1	25,119
	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,278.39	1	31,817
	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,339.20	1	58,234
	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,788.30	1	77,655
	ジョイスコート	6,268.53	5,895.26	1	121,383
	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,179.06	1	50,399
	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	30,769
	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	62,335
	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,996.86	1	66,181
	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,276.77	1	83,591
	リエトコート四谷	2,397.81	2,144.48	1	58,045
	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,131.31	1	36,465
	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,587.99	1	59,074
	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,200.43	1	25,976
	グランカーサ本駒込	1,374.20	1,244.62	1	36,456
	グランカーサ日本橋浜町	774.16	628.37	1	14,521
	グランカーサ馬込	595.88	570.36	1	3,351
グランカーサ大森海岸	1,063.29	410.35	1	598	
グランカーサ住吉	1,059.10	1,059.10	1	29,234	

用途	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)
賃貸 住宅	グランカーサ上野池之端	1,212.16	1,143.77	1	35,703
	グランカーサ上野入谷	1,210.28	828.26	1	31,862
	グランカーサ門前仲町	680.15	-	1	19,204
	グランカーサ馬込	680.75	-	1	17,501
	グランカーサ板橋EAST	934.40	188.52	1	23,900
	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,383.77	1	25,366
	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	15,932
	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,434.50	1	22,714
	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,632
	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	17,421
	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,909
	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,488
	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,586
	ロフティー平井	919.31	919.31	1	13,184
	コロネード春日	4,344.72	4,272.14	1	79,887
	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	41,209
	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,543.94	1	44,443
	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,267.74	1	30,707
	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,755.28	1	72,039
	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,051.25	1	53,792
	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,792.08	1	112,874
	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	20,159
	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	2,063.60	1	40,203
	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	19,793
	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,525.73	1	96,307
	プロスペクト森下	2,399.23	2,351.24	1	48,133
	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	1,997.40	1	45,761
	BELNOS34	5,328.66	5,242.31	1	90,936
	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	34,444
	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,511.71	1	43,914
	グラナ上野	2,147.40	2,147.40	1	44,468
	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	56,330
	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	41,423
	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	2,136.53	1	38,674
	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	1,131.90	1	21,693
	グランカーサ文京千石	1,333.39	1,161.58	1	32,389
	willDo横浜南	493.59	471.83	1	9,758
	willDo金山正木	1,192.32	1,092.96	1	20,257
	willDo市岡	1,682.06	1,627.80	1	22,064
	willDo海老江	763.63	763.63	1	11,646
	willDo今福西	1,040.41	1,007.52	1	13,611
	VISTAシュブリーム	892.88	870.08	1	16,235
	willDo千代田	1,445.80	1,398.20	1	21,201
willDo太閤通	3,127.32	3,095.85	1	37,864	
willDo金山	892.44	867.65	1	14,274	
willDo金山沢下	970.80	921.22	1	14,828	
willDo塚本	1,711.17	1,685.44	1	27,595	
willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	30,922	
willDo難波w	1,146.51	1,121.43	1	16,882	
willDo難波w	1,699.50	1,699.50	1	22,618	

用途	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)
賃貸 住宅	wiIIDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	22,176
	ステージャ黄金	1,651.21	1,651.21	1	21,640
	wiIIDo浜崎通	5,886.70	5,827.52	1	81,788
	wiIIDo南森町	1,028.48	995.98	1	16,243
	wiIIDo南浦和	725.62	725.62	1	14,267
	wiIIDo松屋町	1,865.64	1,832.99	1	29,489
	wiIIDo東別院	1,640.76	1,541.32	1	24,102
	wiIIDo新大阪	1,713.36	1,663.32	1	30,012
	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573
	wiIIDo松原	1,344.60	1,319.70	1	20,447
	wiIIDo三宮イースト	1,760.15	1,706.31	1	27,266
	wiIIDo九条	1,260.36	1,239.84	1	21,569
	wiIIDo代官町	1,320.00	1,224.00	1	21,620
	wiIIDo高畑	1,319.22	1,270.36	1	19,433
	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	48,810
	フレグランス川崎	1,065.87	1,017.43	1	21,203
	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,437
	プロスペクト中之島	1,615.05	1,589.30	1	28,365
	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,055
	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,628
	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,493.32	1	24,297
	グランシス江坂	2,623.86	2,561.73	1	50,959
	セレニテ甲子園	5,615.79	5,520.75	1	90,458
	プレジオ都島	3,313.20	3,313.20	1	59,222
	セレニテ新大阪武番館	6,173.16	6,149.68	1	101,888
	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,286.80	1	62,791
	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,311.37	1	145,655
	グランシス天満橋	6,749.31	6,620.25	1	136,674
	デイグラン鶴見	2,470.36	2,441.16	1	37,779
	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,345.65	1	61,431
	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,288.65	1	30,973
	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	1	25,259
	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	2,961.02	1	48,650
	HS梅田EAST	3,356.62	3,232.36	1	67,135
	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,654.45	1	32,490
	セレニテ太陽丘EST	1,397.20	1,324.04	1	25,987
	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,605.09	1	32,955
	グランカーサ浦安	997.74	997.74	1	23,292
	グランカーサ千代田	1,796.88	1,697.07	1	28,041
	グランカーサ難波元町	7,640.08	7,060.47	1	96,412
	グランカーサ緑地公園	4,916.02	4,916.02	1	46,676
セレノ大宮	6,710.68	6,644.38	1	68,844	
すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	19,397	
ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	29,515	
リーベスト西千葉	11,060.14	10,986.19	1	107,920	
wiIIDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,524	
wiIIDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	35,494	
リーベスト東中山	6,011.80	5,874.21	1	67,935	
ステラートシティ桜山	1,914.07	1,769.83	1	24,116	
ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,647.08	1	64,235	

用途	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)
賃貸 住宅	wilDo黒川	1,933.37	1,856.67	1	22,272
	ディム橋本	3,134.24	3,092.17	1	42,455
	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	62,980
	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,186.18	1	31,517
	グランカーサ代官町	5,963.88	5,824.63	1	59,016
	グランカーサ御器所	5,195.21	5,159.19	1	57,292
	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,291
	ザ・レジデンス横浜本牧ベイサイド	13,584.07	13,405.70	1	222,927
	リエトコート丸の内	9,350.67	9,197.78	1	143,328
	グランカーサ上前津	5,365.64	5,294.79	1	71,486
	さくらHills富士見	6,769.82	6,411.01	1	88,368
	グランカーサ北浦和	3,850.96	3,708.31	1	67,021
	グランカーサ藤沢	1,701.84	1,701.84	1	17,849
	サテラ北34条	5,691.72	5,595.48	1	50,312
	wilDo中洲	5,759.40	5,648.25	1	88,094
	wilDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	21,287
	wilDo岡山駅西口	3,794.40	3,739.80	1	47,394
	wilDo岡山大供	3,446.94	3,239.12	1	41,274
	スカイヒルズN15	3,524.83	3,303.32	1	41,147
	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,886
	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	26,133
	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	28,865
	ウエストパーク支倉	5,150.62	4,805.62	1	67,678
	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,308.08	1	49,639
	ルネッサンス21博多	4,010.95	3,840.30	1	55,981
	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,532.23	1	44,661
	グランパーク天神	14,299.21	14,010.65	1	189,372
	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	6,316.00	1	95,967
	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,574.66	1	68,220
	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,921.77	1	40,191
	グランカーサ南11条	2,671.28	2,588.10	1	30,933
	wilDo高砂	1,623.68	1,522.20	1	15,923
	パレドール円山	4,637.08	4,475.16	1	47,023
グランカーサ裏参道	4,537.83	4,431.44	1	55,562	
グランカーサ北3条	4,346.56	4,235.73	1	48,158	
知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,624.28	1	144,703	
ヘルス ケア 施設	チャームスイート緑地公園	5,329.73	5,329.73	1	非開示
	SOMP Oケア ラヴィーレ 相模原中央	3,732.95	3,732.95	1	
	ヴェルジェ枚方	2,925.25	2,925.25	1	
	さわやかはーとらいふ西京極	2,459.19	2,459.19	1	
	SOMP Oケア ラヴィーレ 衣笠山公園	4,265.88	4,265.88	1	
	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	5,057.07	1	
	ラ・ナシカあらこがわ	3,590.40	3,590.40	1	
	みんなの家・中央区円阿弥	1,963.03	1,963.03	1	
	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	1,800.03	1,800.03	1	
	そんぼの家 西田辺駅前	2,095.79	2,095.79	1	
	イリーゼ狛江・別邸	2,016.73	2,016.73	1	
	AIP勝どき駅前ビル	7,224.26	7,224.26	4	
	ブレザングラン南雪谷	3,064.85	3,064.85	1	

用途	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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 施設	あいらの杜 東大船	3,801.37	3,801.37	2	非開示
	あいらの杜 石神井公園	2,244.48	2,244.48	1	
	あいらの杜 江戸川篠崎	1,980.38	1,980.38	1	
	シニアフォレスト横浜都筑	2,276.54	2,276.54	1	
	そんぼの家 豊中南曽根	2,496.96	2,496.96	1	
	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	
	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	
	グッドタイム リビング 横浜都筑	7,031.53	7,031.53	1	
	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	6,660.20	6,660.20	1	
	グッドタイム リビング なかもず	5,962.48	5,962.48	1	
	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	4,930.37	4,930.37	1	
	グッドタイム リビング 亀戸	5,096.15	5,096.15	1	
	グッドタイム リビング 御影	7,028.01	7,028.01	1	
	グッドタイム リビング 尼崎新都心	5,194.00	5,194.00	1	
	グッドタイム リビング 南千里	3,757.91	3,757.91	1	
	グッドタイム リビング 神戸垂水	6,005.03	6,005.03	1	
	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	
	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	3,983.22	3,983.22	1	
	グッドタイム リビング 池田緑丘	3,050.24	3,050.24	1	
	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	3,392.93	3,392.93	1	
	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,188.60	3,188.60	1	
	グッドタイム リビング 流山寺番館	2,756.26	2,756.26	1	
	グッドタイム リビング 流山式番館	3,956.90	3,956.90	1	
	グッドタイム リビング 尼崎駅前	3,520.17	3,520.17	1	
	グッドタイム リビング 大阪ベイ	8,107.32	8,107.32	2	
	サニーライフ日吉	4,104.96	4,104.96	3	
	サニーライフ調布	3,490.28	3,490.28	1	
	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	4,133.82	4,133.82	1	
	さわやか海響館	2,694.42	2,694.42	1	
	さわやか鳴水館	4,553.67	4,553.67	1	
	ニチイケアセンター福島大森	1,964.68	1,964.68	1	
	さわやか日の出館	2,674.37	2,674.37	1	
さわやか大畠参番館	1,411.78	1,411.78	1		
さわやかリバーサイド栗の木	1,349.39	1,349.39	1		
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	7,267.56	7,267.56	1		
アルファリビング岡山西川緑道公園	2,124.16	2,124.16	1		
アルファリビング岡山後楽園	2,128.44	2,128.44	1		
アルファリビング高松駅前	1,848.06	1,848.06	1		
アルファリビング高松百間町	1,929.16	1,929.16	1		
アルファリビング高松紺屋町	3,577.47	3,577.47	1		
賃貸 住宅	スプラディッド新大阪SOUTH (注5)	5,506.87	5,506.87	1	115,280
	セレニテ日本橋プリエ	3,498.04	2,737.76	1	70,649
ヘルス ケア 施設	チャームプレミア鎌倉山	3,373.52	3,373.52	1	非開示
	アズハイム綱島	2,976.60	2,976.60	1	
	ライブラリ新柴又	2,215.88	2,215.88	1	
	医心館 上大岡	1,243.46	1,243.46	1	

< 本募集後取得予定資産 >

用途	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)
賃貸住宅	(仮称) 蔵前プロジェクト	1,423.92	-	1	38,042

- (注1) 「賃貸可能面積」は、第30期末後取得済資産及び新規取得資産について、2021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貸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30期末後取得済資産及び新規取得資産について2021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。
- (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第30期の実績値を記載しています。ただし、グランカーサ住吉及びグランカーサ上野池之端については2021年3月31日を価格時点とする鑑定評価書、グランカーサ上野入谷については2021年5月1日を価格時点とする鑑定評価書、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を価格時点とする鑑定評価書、グランカーサ馬込については2021年8月1日を価格時点とする鑑定評価書、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を価格時点とする鑑定評価書、ヘルスケア施設を除く新規取得資産及び本募集後取得予定資産については2021年8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。
- (注5) 取得先が当初取得時の取引関係者との間で、新築後エンドテナントとの間で賃料が発生していない居室（対象居室）について、2021年8月27日より各居室のエンドテナントとの間で賃料が発生する前日までの期間、賃料保証を受ける契約を締結しており、当該契約を本投資法人が承継予定のため、2021年7月31日時点で賃料が発生していない賃料保証の対象居室を含めて賃貸面積として算出しています。

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	7,071.84	1.0
ターキーズ田園調布第2	428.52	0.1
ジョイ尾山台	1,033.40	0.1
willDo大塚	1,091.54	0.2
東信松涛マンション	1,044.66	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	0.2
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	1,327.65	0.2
プロスペクト日本橋本町	1,295.76	0.2
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,525.62	0.2
六本木ライズハウス	1,212.75	0.2
TKフラッツ渋谷	6,876.88	0.9
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,249.50	0.2
プロスペクトKALON三ノ輪	2,961.07	0.4
プロスペクト東雲橋	4,758.69	0.7
プロスペクト門前仲町	1,707.70	0.2
プロスペクト荻窪	1,070.33	0.1
エクセリア池袋WEST	1,278.39	0.2
プロスペクト大森海岸	2,339.20	0.3
ガーラプレイス新宿御苑	2,788.30	0.4
ジョイスコート	5,895.26	0.8
アクトフォルム浅草	2,179.06	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	0.3
ストーリーア神宮前	1,996.86	0.3
グランカーサ新宿御苑	3,276.77	0.5
リエトコート四谷	2,144.48	0.3

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
リエトコート元赤坂	1,131.31	0.2
グランカーサ銀座イースト	2,587.99	0.4
グランカーサ三ノ輪	1,200.43	0.2
グランカーサ本駒込	1,244.62	0.2
グランカーサ日本橋浜町	628.37	0.1
グランカーサ馬込	570.36	0.1
グランカーサ大森海岸	410.35	0.1
グランカーサ住吉	1,059.10	0.1
グランカーサ上野池之端	1,143.77	0.2
グランカーサ上野入谷	828.26	0.1
グランカーサ門前仲町	-	0.0
グランカーサ馬込	-	0.0
グランカーサ板橋EAST	188.52	0.0
プロフィットリンク竹ノ塚	2,383.77	0.3
ドリームハイツ	1,100.31	0.2
グリーンヒルズ飛鳥山	1,434.50	0.2
王子ハイツ	986.52	0.1
阪上ロイヤルハイツ第二	1,132.14	0.2
wi Do等々力	2,422.06	0.3
MGA金町	1,522.89	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	4,272.14	0.6
THEパ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	1,543.94	0.2
プロスペクト日本橋小網町	1,267.74	0.2
パークテラス恵比寿	2,755.28	0.4
プロスペクト道玄坂	2,051.25	0.3
プロスペクト・グラサ広尾	3,792.08	0.5
プロスペクト初台	817.43	0.1
プロスペクト西巢鴨	2,063.60	0.3
プロスペクト町屋	1,177.71	0.2
プロスペクト清澄庭園	5,525.73	0.8
プロスペクト森下	2,351.24	0.3
プロスペクト恩賜公園	1,997.40	0.3
BELNOS34	5,242.31	0.7
SKレジデンス	1,624.73	0.2
エンゼルハイム西六郷第2	2,511.71	0.3
グラナ上野	2,147.40	0.3
リエトコート浅草橋	2,632.94	0.4
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
グランカーサ両国貳番館	1,131.90	0.2
グランカーサ文京千石	1,161.58	0.2
wi Do横浜南	471.83	0.1
wi Do金山正木	1,092.96	0.2
wi Do市岡	1,627.80	0.2
wi Do海老江	763.63	0.1
wi Do今福西	1,007.52	0.1
VISTAシュプリーム	870.08	0.1
wi Do千代田	1,398.20	0.2
wi Do太閤通	3,095.85	0.4
wi Do金山	867.65	0.1
wi Do金山沢下	921.22	0.1
wi Do塚本	1,685.44	0.2
wi Do谷町	1,892.10	0.3

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
willDo難波w	1,121.43	0.2
willDo難波w	1,699.50	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	5,827.52	0.8
willDo南森町	995.98	0.1
willDo南浦和	725.62	0.1
willDo松屋町	1,832.99	0.3
willDo東別院	1,541.32	0.2
willDo新大阪	1,663.32	0.2
カレッジスクエア東久留米	936.72	0.1
willDo松原	1,319.70	0.2
willDo三宮イースト	1,706.31	0.2
willDo九条	1,239.84	0.2
willDo代官町	1,224.00	0.2
willDo高畑	1,270.36	0.2
プロスペクト武蔵新城	1,855.03	0.3
フレグランス川崎	1,017.43	0.1
プロスペクト中央林間	1,121.28	0.2
プロスペクト中之島	1,589.30	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	1,493.32	0.2
グランシス江坂	2,561.73	0.4
セレニテ甲子園	5,520.75	0.8
プレジオ都島	3,313.20	0.5
セレニテ新大阪式番館	6,149.68	0.8
グランカーサ梅田北	3,286.80	0.5
セレニテ本町グランデ	7,311.37	1.0
グランシス天満橋	6,620.25	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	4,345.65	0.6
さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	0.3
さくらHills名駅NORTH	1,685.16	0.2
ルネ日本橋アネーロ	2,961.02	0.4
HS梅田EAST	3,232.36	0.4
セレニテ梅田EST	1,654.45	0.2
セレニテ夕陽丘EST	1,324.04	0.2
セレニテ梅田ルフレ	1,605.09	0.2
グランカーサ浦安	997.74	0.1
グランカーサ千代田	1,697.07	0.2
グランカーサ難波元町	7,060.47	1.0
グランカーサ緑地公園	4,916.02	0.7
スブランディッド新大阪SOUTH(注3)	5,506.87	0.8
セレニテ日本橋プリエ	2,737.76	0.4
セレーノ大宮	6,644.38	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	10,986.19	1.5
wiIIDo伝馬町	2,185.20	0.3
wiIIDo西明石	4,703.40	0.6
リーベスト東中山	5,874.21	0.8
ステラートシティ桜山	1,769.83	0.2
ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	0.6
wiIIDo黒川	1,856.67	0.3
デйм橋本	3,092.17	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	2,186.18	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	5,159.19	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	13,405.70	1.8
リエトコート丸の内	9,197.78	1.3
グランカーサ上前津	5,294.79	0.7
さくらHills富士見	6,411.01	0.9
グランカーサ北浦和	3,708.31	0.5
グランカーサ藤沢	1,701.84	0.2
サテラ北34条	5,595.48	0.8
wiIIDo中洲	5,648.25	0.8
wiIIDo上杉3丁目	1,517.81	0.2
wiIIDo岡山駅西口	3,739.80	0.5
wiIIDo岡山大供	3,239.12	0.4
スカイヒルズN15	3,303.32	0.5
スカイヒルズ栄町	5,335.70	0.7
ドーミー千歳	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	4,805.62	0.7
アルファタワー札幌南4条	4,308.08	0.6
ルネッサンス21博多	3,840.30	0.5
クレジデンス札幌・南4条	3,532.23	0.5
グランパーク天神	14,010.65	1.9
フォレスト・ヒル仙台青葉	6,316.00	0.9
グランカーサ仙台五橋	4,574.66	0.6
グランカーサ永山公園通	3,921.77	0.5
グランカーサ南11条	2,588.10	0.4
wiIIDo高砂	1,522.20	0.2
パレドール円山	4,475.16	0.6
グランカーサ裏参道	4,431.44	0.6
グランカーサ北3条	4,235.73	0.6
知事公館前タワーレジデンス	11,624.28	1.6
合同会社日本賃貸住宅の合計	486,490.21	66.9
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 千葉みなとノ海岸通 ・プラテシア 千葉みなと	17,101.74	2.4
グッドタイム リビング 横浜都筑	7,031.53	1.0
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	1.0

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	1.1
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 流山壱番館	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	17.1
主要なテナントの合計	611,026.73	84.0
ポートフォリオの合計	727,605.23	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2021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。

(注3)取得先が当初取得時の取引関係者との間で、新築後エンドテナントとの間で賃料が発生していない居室(対象居室)について、2021年8月27日より各居室のエンドテナントとの間で賃料が発生する前日までの期間、賃料保証を受ける契約を締結しており、当該契約を本投資法人が承継予定のため、2021年7月31日時点で賃料が発生していない賃料保証の対象居室を含めて賃貸面積を算出しています。

(ウ) 鑑定評価書の概要

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									
willDo清澄	6,990,000	4,600,000	7,110,000	3.8	6,860,000	3.6	4.0	5,024,619	3
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
ジョイ尾山台	689,000	505,000	699,000	4.3	679,000	4.1	4.5	624,265	3
willDo大塚	782,000	699,000	794,000	4.2	769,000	4.0	4.4	725,229	3
東信松涛マンション	1,060,000	995,000	1,080,000	4.1	1,040,000	3.9	4.3	912,000	3
ハーモニー上北沢	393,000	352,000	399,000	4.2	386,000	4.0	4.4	400,000	3
カレッジスクエア 北池袋	821,000	397,000	833,000	4.2	816,000	3.9	4.4	727,000	2
カレッジスクエア 東武練馬	998,000	663,000	1,000,000	4.3	997,000	4.0	4.5	892,000	2
カレッジスクエア 赤塚	845,000	477,000	853,000	4.3	842,000	4.0	4.5	734,000	2
カレッジスクエア 早稲田	333,000	208,000	339,000	4.0	330,000	3.7	4.2	215,000	2
カレッジスクエア 茗荷谷(注5)	1,420,000	1,330,000	1,500,000	3.8	1,390,000	3.9	4.0	1,060,000	1
カレッジスクエア 新小岩	803,000	435,000	813,000	4.3	798,000	4.0	4.5	724,000	2
カレッジスクエア木場 (注6)	793,000	712,000	817,000	4.0	782,000	4.1	4.2	639,000	1
カレッジスクエア 錦糸町(注7)	582,000	534,000	609,000	3.9	571,000	4.0	4.1	490,000	1
カレッジスクエア 早稲田(注8)	387,000	338,000	397,000	3.7	382,000	3.8	3.9	316,000	1
レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,340,000	949,000	1,350,000	3.9	1,330,000	3.7	4.1	1,010,000	2
プロスペクト日本橋本町	1,250,000	1,050,000	1,270,000	3.7	1,230,000	3.5	3.9	808,000	3
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,990,000	1,530,000	2,030,000	3.8	1,950,000	3.6	4.0	1,480,000	3
六本木ライズハウス	1,310,000	1,230,000	1,330,000	3.6	1,280,000	3.4	3.8	912,000	3
TKフラッツ渋谷	6,650,000	5,750,000	6,770,000	3.7	6,530,000	3.5	3.9	4,770,000	3
メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,640,000	1,030,000	1,670,000	3.7	1,610,000	3.5	3.9	1,050,000	3
プロスペクト KALON三ノ輪	2,340,000	1,830,000	2,370,000	3.9	2,300,000	3.7	4.1	1,620,000	3
プロスペクト東雲橋	4,340,000	2,500,000	4,410,000	4.0	4,260,000	3.8	4.2	3,040,000	3
プロスペクト門前仲町	1,480,000	847,000	1,500,000	4.1	1,470,000	3.9	4.3	1,080,000	2
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
エクセリア池袋WEST	1,130,000	673,000	1,140,000	4.0	1,120,000	3.8	4.2	852,000	2
プロスペクト大森海岸	2,160,000	1,150,000	2,190,000	4.1	2,120,000	3.9	4.3	1,480,000	3
ガーラブレイス新宿御苑	3,300,000	2,940,000	3,400,000	3.6	3,260,000	3.7	3.8	2,170,000	1
ジョイスコート	4,350,000	2,440,000	4,410,000	4.2	4,280,000	4.0	4.4	3,010,000	3
アクトフォルム浅草	2,060,000	1,830,000	2,110,000	3.7	2,040,000	3.8	3.9	1,216,000	1
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
グランカーサ南青山	2,250,000	3,610,000	2,310,000	3.7	2,230,000	3.5	3.9	3,750,000	2
ストーリー神宮前	2,700,000	3,110,000	2,760,000	3.7	2,680,000	3.5	3.9	3,160,000	2
グランカーサ新宿御苑	3,860,000	3,380,000	3,960,000	3.6	3,820,000	3.7	3.8	2,525,000	1
リエトコート四谷	2,410,000	1,740,000	2,450,000	3.7	2,360,000	3.5	3.9	1,716,800	3
リエトコート元赤坂	1,640,000	1,260,000	1,670,000	3.5	1,600,000	3.3	3.7	1,095,700	3

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 (%)		
グランカーサ銀座イースト	2,500,000	1,610,000	2,540,000	3.7	2,450,000	3.5	3.9	2,000,000	3
グランカーサ三ノ輪	978,000	815,000	994,000	3.8	961,000	3.6	4.0	850,000	3
グランカーサ本駒込	1,620,000	1,710,000	1,630,000	3.6	1,610,000	3.3	3.7	1,500,000	3
グランカーサ日本橋浜町	1,030,000	984,000	1,060,000	3.7	1,020,000	3.8	3.9	930,000	1
グランカーサ馬込	622,000	583,000	635,000	3.7	608,000	3.5	3.9	602,000	3
グランカーサ大森海岸	1,200,000	1,190,000	1,250,000	3.8	1,180,000	3.6	4.0	1,119,766	2
グランカーサ住吉	1,190,000	1,180,000	1,220,000	3.8	1,170,000	3.9	4.0	1,140,000	1
グランカーサ上野池之端	1,470,000	1,540,000	1,500,000	3.8	1,460,000	3.9	4.0	1,420,000	1
グランカーサ上野入谷	1,260,000	1,160,000	1,290,000	3.9	1,240,000	4.0	4.1	1,225,893	1
グランカーサ門前仲町	833,000	653,000	850,000	3.7	816,000	3.5	3.9	780,000	3
グランカーサ馬込	730,000	701,000	744,000	3.8	716,000	3.6	4.0	700,000	3
グランカーサ板橋EAST	989,000	984,000	1,030,000	3.7	972,000	3.5	3.9	955,000	2
プロフィットリンク 竹ノ塚	728,000	664,000	737,000	4.7	724,000	4.8	4.9	636,333	1
ドリームハイツ	505,000	469,000	510,000	4.5	503,000	4.6	4.7	358,666	1
グリーンヒルズ飛鳥山	732,000	739,000	749,000	4.3	725,000	4.4	4.5	587,238	1
王子ハイツ	496,000	473,000	501,000	4.1	494,000	4.2	4.3	347,857	1
阪上ロイヤルハイツ第二	504,000	456,000	511,000	4.6	501,000	4.7	4.8	360,714	1
willDo等々力	1,900,000	1,330,000	1,930,000	4.1	1,870,000	3.9	4.3	1,764,809	3
MGA金町	462,000	424,000	468,000	4.2	456,000	4.0	4.4	484,000	3
グリーンヒルズ芦花	758,000	698,000	773,000	4.1	752,000	4.2	4.3	662,000	1
ロフティ平井	373,000	360,000	379,000	4.7	370,000	4.8	4.9	324,000	1
コロネード春日	2,730,000	2,690,000	2,770,000	4.1	2,710,000	3.9	4.3	3,115,277	2
THEバームス代々木 上原コスモテラス	1,590,000	1,290,000	1,620,000	3.9	1,570,000	3.7	4.1	1,250,000	2
サンテラス代々木上原	1,650,000	1,290,000	1,670,000	3.9	1,640,000	3.7	4.1	1,180,000	2
プロスペクト 日本橋小網町	1,320,000	1,200,000	1,350,000	3.7	1,310,000	3.8	3.9	840,000	1
パークテラス恵比寿	3,240,000	3,530,000	3,320,000	3.6	3,200,000	3.7	3.8	2,060,000	1
プロスペクト道玄坂	2,430,000	1,960,000	2,470,000	3.6	2,380,000	3.4	3.8	1,590,000	3
プロスペクト・ グラサ広尾	5,130,000	4,070,000	5,230,000	3.5	5,030,000	3.3	3.7	3,560,000	3
プロスペクト初台	701,000	559,000	712,000	4.0	696,000	3.8	4.2	518,000	2
プロスペクト西巢鴨	1,530,000	863,000	1,550,000	4.0	1,500,000	3.8	4.2	1,110,000	3
プロスペクト町屋	649,000	510,000	659,000	4.1	639,000	3.9	4.3	484,000	3
プロスペクト清澄庭園	3,830,000	2,860,000	3,890,000	3.9	3,760,000	3.7	4.1	2,630,000	3
プロスペクト森下	1,720,000	1,110,000	1,740,000	4.1	1,710,000	3.9	4.3	1,260,000	2
プロスペクト恩賜公園	1,790,000	1,660,000	1,830,000	3.9	1,770,000	4.0	4.1	1,110,000	1
BELNOS34	2,840,000	2,690,000	2,900,000	4.3	2,820,000	4.4	4.5	1,700,000	1
SKレジデンス	1,160,000	1,070,000	1,180,000	4.3	1,140,000	4.1	4.5	805,000	3
エンゼルハイム 西六郷第2	1,460,000	1,320,000	1,480,000	4.5	1,430,000	4.3	4.7	1,012,000	3
グラナ上野	1,680,000	1,280,000	1,710,000	3.8	1,650,000	3.6	4.0	1,100,000	3
リエトコート浅草橋	2,370,000	1,580,000	2,410,000	3.8	2,320,000	3.6	4.0	1,615,800	3
グランカーサ新小岩	1,620,000	814,000	1,650,000	4.1	1,610,000	3.9	4.3	1,510,000	2
グランカーサ両国壱番館	1,460,000	1,110,000	1,470,000	4.1	1,450,000	3.9	4.3	1,420,000	2
グランカーサ両国弐番館	811,000	593,000	823,000	4.1	806,000	3.9	4.3	770,000	2
グランカーサ文京千石	1,570,000	1,370,000	1,600,000	3.7	1,550,000	3.8	3.9	1,480,000	1
willDo横浜南	294,000	252,000	298,000	4.4	292,000	4.5	4.6	233,142	1
willDo金山正木	633,000	498,000	642,000	4.4	624,000	4.2	4.6	490,095	3
willDo市岡	722,000	497,000	730,000	4.5	713,000	4.3	4.7	722,761	3

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 (%)		
willDo海老江	362,000	308,000	367,000	4.3	357,000	4.1	4.5	350,904	3
willDo今福西	415,000	368,000	421,000	4.4	412,000	4.5	4.6	413,857	1
VISTAシュブリーム	517,000	397,000	524,000	4.4	510,000	4.2	4.6	563,584	3
willDo千代田	654,000	438,000	660,000	4.8	652,000	4.6	5.0	633,000	2
willDo太閤通	1,380,000	1,290,000	1,410,000	4.4	1,370,000	4.5	4.6	1,120,000	1
willDo金山	436,000	240,000	442,000	4.9	433,000	4.7	5.1	370,000	2
willDo金山沢下	452,000	264,000	458,000	4.9	449,000	4.7	5.1	375,000	2
willDo塚本	884,000	747,000	898,000	4.4	878,000	4.5	4.6	730,000	1
willDo谷町	1,010,000	779,000	1,020,000	4.2	991,000	4.0	4.4	1,040,000	3
willDo難波w	482,000	450,000	490,000	4.6	479,000	4.7	4.8	486,000	1
willDo難波w	691,000	619,000	703,000	4.6	686,000	4.7	4.8	690,000	1
willDo勝川	719,000	633,000	731,000	4.6	714,000	4.7	4.8	503,000	1
ステージア黄金	612,000	460,000	619,000	4.7	605,000	4.5	4.9	600,000	3
willDo浜崎通	2,360,000	1,360,000	2,380,000	5.1	2,350,000	4.9	5.3	2,280,000	2
willDo南森町	536,000	522,000	548,000	4.2	531,000	4.3	4.4	493,000	1
willDo南浦和	466,000	330,000	472,000	4.3	459,000	4.1	4.5	396,000	3
willDo松屋町	971,000	748,000	985,000	4.2	956,000	4.0	4.4	810,000	3
willDo東別院	770,000	624,000	780,000	4.5	760,000	4.3	4.7	703,000	3
willDo新大阪	1,070,000	976,000	1,080,000	4.2	1,060,000	4.3	4.4	861,000	1
カレッジスクエア 東久留米(注9)	632,000	579,000	651,000	4.3	624,000	4.4	4.5	523,000	1
willDo松原	605,000	473,000	612,000	4.7	598,000	4.5	4.9	549,000	3
willDo三宮イースト	815,000	493,000	825,000	4.7	805,000	4.5	4.9	731,000	3
willDo丸条	611,000	421,000	618,000	4.8	604,000	4.6	5.0	537,000	3
willDo代官町	652,000	602,000	661,000	4.3	643,000	4.1	4.5	655,000	3
willDo高畑	541,000	387,000	547,000	4.7	534,000	4.5	4.9	494,115	3
プロスペクト武蔵新城	1,340,000	786,000	1,350,000	4.5	1,340,000	4.3	4.7	1,050,000	2
フレグランス川崎	736,000	469,000	747,000	4.1	725,000	3.9	4.3	548,900	3
プロスペクト中央林間	701,000	450,000	707,000	4.7	698,000	4.5	4.9	524,000	2
プロスペクト中之島	970,000	1,060,000	991,000	4.1	961,000	4.2	4.3	734,000	1
プロスペクト豊中服部	422,000	313,000	426,000	5.0	417,000	4.8	5.2	366,000	3
プロスペクト下鴨	309,000	260,000	313,000	4.6	307,000	4.4	4.8	281,000	2
プロスペクト河原町五条	706,000	645,000	712,000	4.6	703,000	4.4	4.8	583,000	2
グランシス江坂	1,740,000	1,740,000	1,780,000	4.2	1,720,000	4.3	4.4	1,260,000	1
セレニテ甲子園	3,080,000	2,220,000	3,120,000	4.4	3,040,000	4.2	4.6	2,550,000	3
プレジオ都島	1,880,000	1,340,000	1,900,000	4.3	1,850,000	4.1	4.5	1,610,000	3
セレニテ新大阪式番館	3,980,000	3,750,000	4,060,000	4.2	3,950,000	4.3	4.4	3,510,000	1
グランカーサ梅田北	2,410,000	2,470,000	2,460,000	4.1	2,390,000	4.2	4.3	2,050,000	1
セレニテ本町グランデ	5,730,000	4,800,000	5,820,000	4.0	5,630,000	3.8	4.2	4,286,000	3
グランシス天満橋	4,930,000	3,300,000	5,000,000	4.2	4,850,000	4.0	4.4	4,050,000	3
デイグラン鶴見	1,230,000	888,000	1,240,000	4.6	1,210,000	4.4	4.8	1,030,000	3
さくらHills リバーサイドWEST	2,360,000	2,310,000	2,420,000	4.1	2,340,000	4.2	4.3	1,920,000	1
さくらHills リバーサイドEAST	1,260,000	1,220,000	1,290,000	4.1	1,240,000	4.2	4.3	1,030,000	1
さくらHills名駅NORTH	941,000	921,000	965,000	4.1	931,000	4.2	4.3	750,000	1
ルネ日本橋アネーロ	1,800,000	1,670,000	1,840,000	4.2	1,780,000	4.3	4.4	1,400,000	1
HS梅田EAST	2,570,000	2,060,000	2,610,000	4.0	2,530,000	3.8	4.2	2,151,000	3
セレニテ梅田EST	1,240,000	829,000	1,260,000	4.0	1,220,000	3.8	4.2	1,057,000	3
セレニテ太陽丘EST	957,000	784,000	971,000	4.1	943,000	3.9	4.3	811,500	3
セレニテ梅田ルフレ	1,270,000	1,420,000	1,300,000	4.0	1,260,000	4.1	4.2	1,148,753	1
グランカーサ浦安	921,000	990,000	940,000	4.1	913,000	3.9	4.3	886,041	2

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 (%)		
グランカーサ千代田	973,000	886,000	993,000	4.3	964,000	4.4	4.5	959,000	1
グランカーサ難波元町	6,120,000	5,620,000	6,220,000	4.1	6,070,000	4.2	4.3	5,820,000	1
グランカーサ緑地公園	2,710,000	2,940,000	2,790,000	4.5	2,680,000	4.6	4.7	2,600,000	1
セレーノ大宮	2,030,000	1,960,000	2,060,000	4.7	2,020,000	4.8	4.9	1,554,523	1
すずらん館	670,000	576,000	683,000	4.3	665,000	4.4	4.5	441,190	1
ボヌール常盤	821,000	653,000	830,000	4.8	811,000	4.6	5.0	752,904	3
リーベスト西千葉	2,680,000	2,390,000	2,690,000	4.8	2,670,000	4.9	5.0	2,152,476	1
willDo伝馬町	823,000	617,000	833,000	4.6	812,000	4.4	4.8	627,785	3
willDo西明石	851,000	654,000	857,000	5.1	845,000	4.9	5.3	635,666	3
リーベスト東中山	1,770,000	1,560,000	1,790,000	4.8	1,760,000	4.9	5.0	1,371,314	1
ステラートシティ桜山	860,000	777,000	873,000	4.4	854,000	4.5	4.6	735,000	1
ラ・ヴィータ日本橋	2,160,000	1,980,000	2,200,000	4.3	2,140,000	4.4	4.5	1,860,000	1
willDo黒川	683,000	649,000	692,000	4.4	679,000	4.5	4.6	677,000	1
デイル橋本	1,100,000	659,000	1,110,000	5.1	1,100,000	4.9	5.3	748,000	2
プロスペクト川崎	2,500,000	2,240,000	2,550,000	4.0	2,480,000	4.1	4.2	1,520,000	1
プロスペクト浦和常盤	1,030,000	1,030,000	1,040,000	4.4	1,030,000	4.5	4.6	717,000	1
グランカーサ代官町	1,660,000	1,620,000	1,670,000	4.8	1,660,000	4.9	5.0	1,082,000	1
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
クラウンハイム西田辺	522,000	434,000	528,000	4.6	516,000	4.4	4.8	405,000	3
ザ・レジデンス 本牧横浜ベイサイド	7,540,000	5,470,000	7,640,000	4.4	7,440,000	4.2	4.6	5,550,000	3
リエトコート丸の内	5,400,000	5,310,000	5,530,000	4.1	5,340,000	4.2	4.3	3,756,800	1
グランカーサ上前津	2,770,000	2,460,000	2,830,000	4.2	2,740,000	4.3	4.4	2,050,000	1
さくらHills富士見	3,390,000	3,190,000	3,460,000	4.2	3,360,000	4.3	4.4	2,750,000	1
グランカーサ北浦和	2,580,000	3,270,000	2,630,000	4.0	2,560,000	3.8	4.2	2,490,000	2
グランカーサ藤沢	1,060,000	1,190,000	1,070,000	4.1	1,050,000	4.2	4.3	1,000,000	1
サテラ北34条	1,320,000	1,120,000	1,330,000	4.8	1,310,000	4.9	5.0	1,133,714	1
willDo中洲	2,770,000	2,960,000	2,800,000	4.3	2,730,000	4.1	4.5	2,460,000	3
willDo上杉3丁目	569,000	553,000	575,000	5.0	567,000	4.8	5.2	506,000	2
willDo岡山駅西口	1,430,000	1,230,000	1,460,000	4.9	1,420,000	5.0	5.1	1,220,000	1
willDo岡山大供	1,270,000	1,110,000	1,300,000	4.9	1,260,000	5.0	5.1	1,040,000	1
スカイヒルズN15	1,030,000	1,030,000	1,050,000	4.5	1,020,000	4.6	4.7	712,000	1
スカイヒルズ栄町 (注10)	1,000,000	902,000	1,020,000	5.6	994,000	5.7	5.8	832,000	1
ドーマー千歳	551,000	497,000	554,000	6.6	549,000	6.7	6.8	476,000	1
スカイヒルズ高台	544,000	505,000	545,000	6.0	543,000	6.1	6.2	448,000	1
ウエストパーク支倉	2,000,000	1,860,000	2,020,000	4.8	1,980,000	4.6	5.0	1,240,000	3
アルファタワー 札幌南4条	1,480,000	1,310,000	1,490,000	4.6	1,460,000	4.4	4.8	1,185,000	3
ルネッサンス21博多	1,890,000	1,490,000	1,910,000	4.4	1,860,000	4.2	4.6	1,500,000	3
クレジデンス札幌・南4条	1,350,000	1,130,000	1,370,000	4.6	1,330,000	4.4	4.8	1,140,000	3
グランパーク天神	6,390,000	5,700,000	6,480,000	4.3	6,300,000	4.1	4.5	4,698,000	3
フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,940,000	1,650,000	2,970,000	5.0	2,920,000	4.8	5.2	2,750,000	2
グランカーサ仙台五橋	2,210,000	1,600,000	2,240,000	4.8	2,190,000	4.6	5.0	2,100,000	2
グランカーサ永山公園通	1,090,000	1,010,000	1,100,000	4.8	1,070,000	4.6	5.0	1,002,000	3
グランカーサ南11条	925,000	894,000	937,000	4.8	912,000	4.6	5.0	830,000	3
willDo高砂	408,000	363,000	412,000	4.8	403,000	4.6	5.0	364,904	3
パレドール円山	1,120,000	1,180,000	1,130,000	4.9	1,110,000	5.0	5.1	559,000	1

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 (%)		
グランカーサ裏参道	1,950,000	1,830,000	1,980,000	4.4	1,930,000	4.5	4.6	1,510,000	1
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
知事公館前タワー レジデンス	5,110,000	4,130,000	5,180,000	4.4	5,030,000	4.2	4.6	4,530,000	3
賃貸住宅小計	290,481,000	244,712,000	295,356,000	-	286,927,000	-	-	234,191,620	-
チャームスイート 緑地公園	3,020,000	1,610,000	3,060,000	4.6	3,000,000	4.4	4.8	3,030,000	2
SOMP Oケア ラヴィー レ相模原中央	1,780,000	891,000	1,800,000	4.7	1,770,000	4.5	4.9	1,780,000	2
ヴェルジェ枚方	1,550,000	541,000	1,570,000	5.2	1,540,000	5.0	5.4	1,560,000	2
さわやかはーとらいふ 西京極	1,130,000	586,000	1,140,000	5.2	1,120,000	5.0	5.4	1,130,000	2
SOMP Oケア ラヴィー レ衣笠山公園(注11)	2,000,000	1,760,000	2,030,000	4.7	1,980,000	4.8	4.9	2,000,000	1
スーパー・コート JR奈良駅前(注12)	1,700,000	1,560,000	1,720,000	5.0	1,690,000	5.1	5.2	1,710,000	1
ラ・ナンカ あらこがわ (注13)	1,400,000	1,220,000	1,410,000	5.0	1,390,000	5.1	5.2	1,400,000	1
みんなの家・ 中央区円阿弥	823,000	705,000	832,000	4.9	814,000	4.7	5.1	860,000	3
みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	743,000	660,000	753,000	4.9	739,000	5.0	5.1	775,000	1
そんぼの家 西田駅前 (注14)	748,000	724,000	759,000	4.6	743,000	4.7	4.8	737,000	1
イリーゼ狛江・別邸	1,330,000	1,320,000	1,350,000	4.4	1,310,000	4.2	4.6	1,319,500	3
AIP勝どき駅前ビル (注15)	8,310,000	9,080,000	8,510,000	3.8	8,230,000	3.9	4.0	8,150,000	1
ブレザングラン南雪谷	3,380,000	3,640,000	3,430,000	4.0	3,320,000	3.8	4.2	3,380,000	3
あいらの杜 東大船 (注16)	2,540,000	2,560,000	2,570,000	4.4	2,530,000	4.5	4.6	2,271,195	1
あいらの杜 石神井公園 (注17)	2,260,000	2,150,000	2,290,000	4.1	2,240,000	4.2	4.3	2,070,000	1
あいらの杜 江戸川篠崎	1,600,000	1,590,000	1,620,000	4.3	1,570,000	4.1	4.5	1,499,307	3
シニアフォレスト 横浜都筑(注18)	1,280,000	1,350,000	1,300,000	4.3	1,270,000	4.4	4.5	1,202,000	1
そんぼの家 豊中南曽根 (注19)	831,000	821,000	841,000	4.8	827,000	4.9	5.0	825,000	1
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	12,300,000	11,900,000	4.2	11,600,000	4.0	4.4	11,150,000	2
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	4,690,000	4,360,000	4,750,000	4.6	4,670,000	4.4	4.8	4,516,000	2
グッドタイム リビング 横浜都筑	4,080,000	4,310,000	4,150,000	4.4	4,050,000	4.2	4.6	4,064,000	2
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,850,000	2,720,000	2,890,000	4.5	2,810,000	4.3	4.7	2,800,000	3
グッドタイム リビング なかもず	2,200,000	2,140,000	2,220,000	4.5	2,170,000	4.3	4.7	2,180,000	3
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,170,000	1,830,000	2,200,000	4.5	2,140,000	4.3	4.7	2,120,000	3
グッドタイム リビング 亀戸	2,310,000	2,990,000	2,340,000	4.3	2,290,000	4.1	4.5	1,860,000	2
グッドタイム リビング 御影	2,270,000	2,100,000	2,300,000	4.3	2,240,000	4.1	4.5	1,820,000	3
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	1,640,000	4.1	4.5	1,585,000	3
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
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	1,370,000	4.7	5.1	1,370,000	3
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,560,000	2,250,000	1,570,000	4.6	1,550,000	4.4	4.8	1,320,000	2
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
グッドタイム リビング 池田緑丘	929,000	1,090,000	939,000	4.6	924,000	4.4	4.8	920,000	2

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 (%)			
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	835,000	878,000	845,000	4.4	830,000	4.2	4.6	850,000	2	
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	666,000	624,000	672,000	4.7	663,000	4.5	4.9	659,000	2	
グッドタイム リビング 流山壱番館	617,000	613,000	623,000	4.7	611,000	4.5	4.9	610,000	3	
グッドタイム リビング 流山弐番館	684,000	640,000	687,000	5.2	681,000	4.5	5.7	563,000	3	
グッドタイム リビング 尼崎駅前	403,000	1,160,000	403,000	4.6	403,000	4.4	4.8	320,000	2	
グッドタイム リビング 大阪ベイ(注20)	4,820,000	5,360,000	4,860,000	4.5	4,800,000	4.6	4.7	4,700,000	1	
サニーライフ日吉	2,170,000	2,320,000	2,200,000	4.6	2,140,000	4.4	4.8	2,060,000	4	
サニーライフ調布 (注21)	2,150,000	2,140,000	2,180,000	4.2	2,140,000	4.3	4.4	1,920,000	1	
SOMP Oケア ラヴィー レ広島光が丘	1,210,000	1,010,000	1,220,000	5.2	1,200,000	5.0	5.4	1,210,000	3	
さわやか海響館	896,000	541,000	905,000	5.3	887,000	5.1	5.5	899,000	3	
さわやか鳴水館	809,000	786,000	816,000	5.3	802,000	5.1	5.5	813,000	3	
ニチイケアセンター 福島大森	335,000	250,000	338,000	5.7	332,000	5.5	5.9	337,000	3	
さわやか日の出館	893,000	690,000	903,000	5.0	889,000	4.8	5.2	896,000	2	
さわやか大島参番館	347,000	290,000	353,000	5.1	345,000	4.9	5.3	349,000	2	
さわやかリバーサイド 栗の木	304,000	336,000	308,000	5.1	302,000	4.9	5.3	306,000	2	
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	1,310,000	1,880,000	1,320,000	4.9	1,300,000	4.7	5.1	1,330,000	2	
アルファリビング 岡山西川緑道公園	741,000	616,000	752,000	4.5	736,000	4.3	4.7	789,000	2	
アルファリビング 岡山後楽園	651,000	490,000	663,000	4.7	646,000	4.5	4.9	661,000	2	
アルファリビング 高松駅前	631,000	505,000	643,000	4.6	626,000	4.4	4.8	642,000	2	
アルファリビング 高松百間町	608,000	433,000	614,000	4.8	605,000	4.6	5.0	628,000	2	
アルファリビング 高松紺屋町	1,250,000	1,250,000	1,260,000	4.8	1,240,000	4.6	5.0	1,225,000	2	
ヘルスケア施設小計	99,114,000	97,145,000	100,469,000	-	98,235,000	-	-	95,581,002	-	
取得済資産合計	389,595,000	341,857,000	395,825,000	-	385,162,000	-	-	329,772,622	-	
本募集による取得予定資産										
スブランディッド 新大阪SOUTH	4,500,000	4,140,000	4,530,000	4.1	4,480,000	4.2	4.3	4,310,000	1	
セレニテ日本橋プリエ	2,750,000	2,860,000	2,780,000	4.0	2,730,000	4.1	4.2	2,606,771	1	
チャームプレミア鎌倉山 (注22)	2,630,000	3,040,000	2,640,000	4.4	2,620,000	4.5	4.6	2,550,000	1	
アズハイム網島 (注23)	1,610,000	1,870,000	1,620,000	4.2	1,600,000	4.3	4.4	1,500,000	1	
ライブラリ新柴又 (注24)	1,470,000	1,580,000	1,490,000	4.2	1,460,000	4.3	4.4	1,405,000	1	
医心館 上大岡 (注25)	1,000,000	876,000	1,020,000	4.3	996,000	4.4	4.5	933,000	1	
本募集による取得予定資産 合計	13,960,000	14,366,000	14,080,000	-	13,886,000	-	-	13,304,771	-	
本募集後取得予定資産										
(仮称)蔵前プロジェクト	1,570,000	1,730,000	1,590,000	3.8	1,560,000	3.9	4.0	1,505,000	1	
本募集後取得予定資産合計	1,570,000	1,730,000	1,590,000	-	1,560,000	-	-	1,505,000	-	
物件合計	405,125,000	357,953,000	411,495,000	-	400,608,000	-	-	344,582,394	-	

(注1) 取得済資産のうちグランカーサ上野入谷については2021年5月1日を、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日を、グランカーサ馬込については2021年8月1日を、グランカーサ板橋EASTについては2021年6月1日を、その他の取得済資産については2021年3月31日を、本募集による取得予定資産及び本募集後取得予定資産については2021年8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たします。
- (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割引率といたします。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)カレッジスクエア茗荷谷の割引率は11年度(2年度まで3.7%、10年度まで3.6%)の数値を記載しています。
- (注6)カレッジスクエア木場の割引率は11年度(10年度まで4.0%)の数値を記載しています。
- (注7)カレッジスクエア錦糸町の割引率は11年度(2年度まで3.8%、10年度まで3.6%)の数値を記載しています。
- (注8)カレッジスクエア早稲田の割引率は11年度(2年度まで3.8%、10年度まで3.7%)の数値を記載しています。
- (注9)カレッジスクエア東久留米の割引率は11年度(2年度まで4.3%、10年度まで4.2%)の数値を記載しています。
- (注10)スカイヒルズ栄町の割引率は11年度(10年度まで5.6%)の数値を記載しています。
- (注11)SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園の割引率は11年度(10年度まで4.7%)の数値を記載しています。
- (注12)スーパー・コートJR奈良駅前の割引率は5年度以降(4年度まで5.0%)の数値を記載しています。
- (注13)ラ・ナシカ あらこがわの割引率は8年度以降(7年度まで5.0%)の数値を記載しています。
- (注14)そんぼの家 西田辺駅前の割引率は7~11年度(6年度まで4.6%)の数値を記載しています。
- (注15)AIP勝どき駅前ビルの割引率は7年度以降(6年度まで3.8%)の数値を記載しています。
- (注16)あいらの杜 東大船の割引率は11年度以降(10年度まで4.4%)の数値を記載しています。
- (注17)あいらの杜 石神井公園の割引率は11年度(10年度まで4.1%)の数値を記載しています。
- (注18)シニアフォレスト横浜都筑の割引率は9~11年度(8年度まで4.3%)の数値を記載しています。
- (注19)そんぼの家 豊中南首根の割引率は4年度以降(3年度まで4.8%)の数値を記載しています。
- (注20)グッドタイム リビング 大阪ベイの割引率は10年度以降(9年度まで4.5%)の数値を記載しています。
- (注21)サニーライフ調布の割引率は11年度(10年度まで4.2%)の数値を記載しています。
- (注22)チャームプレミア鎌倉山の割引率は11年度(10年度まで4.4%)の数値を記載しています。
- (注23)アズハイム網島の割引率は11年度(10年度まで4.2%)の数値を記載しています。
- (注24)ライブラリ新柴又の割引率は11年度(10年度まで4.2%)の数値を記載しています。
- (注25)医心館 上大岡の割引率は11年度以降(10年度まで4.3%)の数値を記載しています。

(エ)建物状況評価の概要

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)
	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)	PML値(注2)(注3)
取得済資産						
wilIDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	152,200	9.5
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
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
wilIDo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
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
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
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
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
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
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	10,860	11.3
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
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
カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	0	33,240	8.4
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
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
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
プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	220	23,810	6.5
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
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
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
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
プロスペクト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
プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	1,400	71,660	7.9
プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	7,450	31,460	9.3
プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	26,250	9.2
エクセリア池袋WEST	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,300	25,170	5.9
プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	650	51,010	10.1
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
グランカーサ馬込	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	80	7,760	9.5
グランカーサ大森海岸	大和不動産鑑定株式会社	2021年2月	0	0	11,714	7.0
グランカーサ住吉	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	30	12,510	6.5
グランカーサ上野池之端	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	30	13,900	9.8
グランカーサ上野入谷	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	30	14,340	6.7
グランカーサ門前仲町	株式会社ERIソリューション	2021年7月	0	30	9,360	7.6
グランカーサ馬込	株式会社ERIソリューション	2021年8月	0	30	8,370	8.9
グランカーサ板橋EAST	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月	0	0	9,173	5.6
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
ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	0	22,820	8.2
グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	25,710	37,270	7.6
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
阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	0	33,160	6.1
wilIDo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
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
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
ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	17,730	20,470	6.0
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
THEバ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
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
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
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
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

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)	
プロスペクト・グラサ広尾	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	11,690	77,780	5.7
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
プロスペクト西巣鴨	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,420	30,010	4.3
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
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
プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	940	31,090	6.5
プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	0	37,860	6.2
BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	1,260	126,160	5.3
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
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
グラナ上野	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	460	31,720	4.5
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
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
グランカーサ両国壺番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	4,940	7,860	6.4
グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	3,790	5,280	6.4
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
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
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
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
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
willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	0	14,540	10.0
VISTAシュプリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	20	20,020	9.0
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
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
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
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
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
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
willDo難波w	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	39,280	10.4
willDo難波w	株式会社ERIソリューション	2017年9月	0	0	54,270	11.0
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
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
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
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
willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月	0	140	19,590	6.9
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
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
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
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
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
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
willDo九条	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	11,380	34,540	9.9
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
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
プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	0	41,430	9.2
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
プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2020年3月	0	8,020	29,860	4.8
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
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
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
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
グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	2,400	142,730	8.3
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
プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	2,610	86,610	13.1
セレニテ新大阪貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月	0	1,070	51,310	6.7
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
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
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
デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	0	15,780	11.9
さくらHills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
さくらHills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
さくらHills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
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
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
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
セレニテテ陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	30	25,230	8.5
セレニテ梅田ルフレ	株式会社ERIソリューション	2019年7月	0	130	18,630	11.0
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

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)	
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
グランカーサ難波元町	株式会社ERIソリューション	2020年10月	0	0	63,160	7.8
グランカーサ緑地公園	大和不動産鑑定株式会社	2020年12月	0	0	132,954	5.8
セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月	0	430	142,470	8.4
すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月	0	100	14,730	7.1
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
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
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
willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	0	138,660	14.3
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
ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月	0	160	34,680	3.6
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
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
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
プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	7,630	55,630	5.2
プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	0	80,090	6.5
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
スカイヒルズM15	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	1,100	146,950	3.0
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
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
スカイヒルズ高台	株式会社ERIソリューション	2019年9月	0	400	182,810	7.1
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
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
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
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
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
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
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
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
グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2021年3月	0	14,740	28,300	4.1
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
パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2020年9月	0	760	98,960	4.9
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
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
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
チャームスイート緑地公園	東京海上ディールール株式会社	2019年4月	0	0	79,682	9.0
SOMPOケア ラヴィール相模原中央	東京海上ディールール株式会社	2019年4月	0	0	68,644	11.0
ヴェルジェ枚方	東京海上ディールール株式会社	2019年4月	0	0	56,405	12.0
さわやかはーとらいふ西京極	東京海上ディールール株式会社	2019年4月	0	0	27,087	11.6
SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	東京海上ディールール株式会社	2019年10月	0	0	67,183	9.3
スーパー・コートJR奈良駅前	東京海上ディールール株式会社	2019年10月	0	0	80,580	9.2
ラ・ナシカ あらこがわ	東京海上ディールール株式会社	2019年10月	0	0	58,353	5.6
みんなの家・中央区円阿弥	東京海上ディールール株式会社	2020年9月	0	0	32,063	3.3
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	東京海上ディールール株式会社	2020年9月	0	0	31,935	4.8
そんぼの家 西田辺駅前	東京海上ディールール株式会社	2016年9月	0	0	26,355	7.2

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)
	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)	
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
AIP勝どき駅前ビル	東京海上ディール株式会社	2019年11月	0	0	40,401	5.0
ブレザングラン南雪谷	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	21,109	13.8
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
あいらの杜 石神井公園	大和不動産鑑定株式会社	2019年11月	0	0	21,930	6.6
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
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
そんぼの家 豊中南曽根	株式会社ERIソリューション	2019年11月	100	3,300	15,530	12.0
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
グッドタイム リビング 流山壱番館	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	170	35,660	6.1
グッドタイム リビング 流山貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年11月	0	250	61,360	6.6
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
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
サニーライフ日吉	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	0	0	24,053	7.6
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
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	東京海上ディール株式会社	2019年4月	0	0	123,364	2.3
さわやか海響館	株式会社アセットオールアンドディー	2019年4月	0	0	23,367	5.4
さわやか鳴水館	株式会社アセットオールアンドディー	2019年4月	0	0	15,147	1.0
ニチケアセンター福島大森	東京海上ディール株式会社	2019年4月	0	0	51,183	1.2
さわやか日の出館	東京海上ディール株式会社	2019年10月	0	0	39,198	3.8
さわやか大畠参番館	東京海上ディール株式会社	2019年10月	0	0	15,704	0.7
さわやかリバーサイド栗の木	東京海上ディール株式会社	2019年10月	0	0	21,236	5.1
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	東京海上ディール株式会社	2020年9月	300	0	60,867	4.4
アルファリビング岡山西川緑道公園	東京海上ディール株式会社	2020年9月	0	0	45,844	1.7
アルファリビング岡山後楽園(注4)	東京海上ディール株式会社	2020年9月	0	0	20,365	2.8
		2020年9月	0	0	1,813	0.8
アルファリビング高松駅前	東京海上ディール株式会社	2020年9月	0	0	21,534	3.8
アルファリビング高松百間町	東京海上ディール株式会社	2020年9月	0	0	31,421	2.3
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

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)
	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)	PML値(注2)(注3)
本募集による取得予定資産						
スプランディッド新大阪SOUTH	株式会社ERIソリューション	2021年8月	0	0	47,690	8.8
セレニテ日本橋ブリエ	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月	0	0	32,582	11.7
チャームプレミア鎌倉山	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月	0	0	21,025	13.1
アズハイム綱島	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月	0	0	23,481	7.7
ライブラリ新柴又	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月	0	0	15,696	2.4
医心館 上大岡	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月	0	0	8,374	14.4
本募集後取得予定資産						
(仮称)蔵前プロジェクト	株式会社ERIソリューション	2021年8月	0	30	16,520	4.9

(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、すべて東京海上ディール株式会社より取得しています。

(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、デイサービスセンター棟を で記載しています。

(オ)ヘルスケア施設のオペレーターの会社概要

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)
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3)
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倉一丁目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)
株式会社リビングプラットフォーム	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地	代表取締役 金子 洋文	2011年 6月28日	357	上場会社(東京証券取引所マザーズ、証券コード:7091)
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 山本 武博	2004年 12月1日	200	上場会社のグループ会社 (注4)
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	100	非上場会社その他
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)
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)	100	上場会社のグループ会社 (注6)
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 秋山 幸男	1964年 6月22日	80	非上場会社その他
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7)
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條三丁目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8)
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
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	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 岡口 雅信	2005年 4月1日	50	上場会社のグループ会社 (注9)
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
株式会社アズパートナーズ	東京都千代田区神田駿河台二丁目2番地	代表取締役 植村 健志	2004年 11月2日	40	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
株式会社アンビス	東京都中央区八重洲二丁目7番2号	代表取締役 柴原 慶一	2013年 9月11日	10	上場会社のグループ会社 (注10)

(注1)「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は2021年7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。

(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4)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穴吹興産株式会社(証券コード:8928)の連結子会社です。

- (注8) 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9) 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。
- (注10) 東京証券取引所市場JASDAQ(スタンダード)市場に上場している株式会社アンビスホールディングス(証券コード:7071)の子会社です。

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	-	-	-	79	103,560,302	43.0
3大都市圏	2	6,916,771	100.0	79	104,045,590	43.2
政令指定都市等	-	-	-	23	33,502,499	13.9
合計	2	6,916,771	100.0	181	241,108,392	100.0

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	4	6,388,000	100.0	44	91,884,002	90.1
中核都市部	-	-	-	13	10,085,000	9.9
その他	-	-	-	-	-	-
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	100.0

(注)「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 (%)
賃貸住宅	2	6,916,771	52.0	181	241,108,392	70.3
ヘルスケア施設	4	6,388,000	48.0	57	101,969,002	29.7
合計	6	13,304,771	100.0	238	343,077,394	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	2	6,916,771	100.0	123	161,423,749	67.0
ファミリー	-	-	-	58	79,684,642	33.0
合計	2	6,916,771	100.0	181	241,108,392	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	4	6,388,000	100.0	56	101,341,002	99.4
サービス付き 高齢者向け住宅	-	-	-	1	628,000	0.6
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	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	6	13,304,771	100.0	34	64,393,730	18.8
5年超10年以下	-	-	-	14	30,835,880	9.0
10年超15年以下	-	-	-	78	106,760,115	31.1
15年超20年以下	-	-	-	70	100,986,322	29.4
20年超	-	-	-	42	40,101,347	11.7
合計	6	13,304,771	100.0	238	343,077,394	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	2	6,916,771	100.0	21	34,133,727	14.2
5年超10年以下	-	-	-	4	9,001,880	3.7
10年超15年以下	-	-	-	54	73,153,115	30.3
15年超20年以下	-	-	-	63	87,634,322	36.3
20年超	-	-	-	39	37,185,347	15.4
合計	2	6,916,771	100.0	181	241,108,392	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	4	6,388,000	100.0	13	30,260,002	29.7
5年超10年以下	-	-	-	10	21,834,000	21.4
10年超15年以下	-	-	-	24	33,607,000	33.0
15年超20年以下	-	-	-	7	13,352,000	13.1
20年超	-	-	-	3	2,916,000	2.9
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	100.0

（注）「築年数区分」は、2021年10月1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	3.6
5億円超10億円以下	1	933,000	7.0	80	58,798,711	17.1
10億円超30億円以下	4	8,061,771	60.6	102	163,090,014	47.5
30億円超	1	4,310,000	32.4	24	108,930,696	31.8
合計	6	13,304,771	100.0	238	343,077,394	100.0

b. 賃貸住宅

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	4.5
5億円超10億円以下	-	-	-	62	44,758,711	18.6
10億円超30億円以下	1	2,606,771	37.7	74	115,463,012	47.9
30億円超	1	4,310,000	62.3	17	69,940,696	29.0
合計	2	6,916,771	100.0	181	241,108,392	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	1.3
5億円超10億円以下	1	933,000	14.6	18	14,040,000	13.8
10億円超30億円以下	3	5,455,000	85.4	28	47,627,002	46.7
30億円超	-	-	-	7	38,990,000	38.2
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	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	-	-	-	20	45,817,000	44.9
株式会社 ニチケアパレス	-	-	-	1	8,150,000	8.0
S O M P O ケア株式会社	-	-	-	5	6,552,000	6.4
株式会社 はれコーポレーション	-	-	-	3	5,840,502	5.7
株式会社チャーム・ケ ア・コーポレーション	1	2,550,000	39.9	2	5,580,000	5.5
株式会社さわやか倶楽部	-	-	-	6	4,393,000	4.3
株式会社 川島コーポレーション	-	-	-	2	3,980,000	3.9
あなぶきメディカルケア 株式会社	-	-	-	5	3,945,000	3.9
株式会社ケア21	-	-	-	1	3,380,000	3.3
株式会社 スーパー・コート	-	-	-	1	1,710,000	1.7
A L S O K 介護株式会社	-	-	-	2	1,635,000	1.6
株式会社 日本介護医療センター	-	-	-	1	1,560,000	1.5
株式会社 アズパートナーズ	1	1,500,000	23.5	1	1,500,000	1.5
株式会社リビングプラッ トフォーム	1	1,405,000	22.0	1	1,405,000	1.4
株式会社シダー	-	-	-	1	1,400,000	1.4
株式会社 シルバーハイツ札幌	-	-	-	1	1,330,000	1.3
H I T O W A ケアサービ ス株式会社	-	-	-	1	1,319,500	1.3
株式会社 メディカルケアシステム	-	-	-	1	1,202,000	1.2
株式会社アンビス	1	933,000	14.6	1	933,000	0.9
株式会社ニチイ学館	-	-	-	1	337,000	0.3
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	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	0.8
5年超10年以下	-	-	-	2	2,137,000	2.1
10年超15年以下	-	-	-	16	15,330,000	15.0
15年超20年以下	-	-	-	18	39,217,000	38.5
20年超	4	6,388,000	100.0	20	44,460,002	43.6
合計	4	6,388,000	100.0	57	101,969,002	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、本募集による取得予定資産の取得予定日である2021年10月1日時点から、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	724	14.9
1.5倍超2.0倍以内	1,983	40.9
1.2倍超1.5倍以内	441	9.1
1.2倍以内	1,701	35.1
合計	4,851	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2020年6月から2021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。ただし、「そんぼの家 西田駅前」、「そんぼの家 豊中南首根」は2020年4月から2021年3月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2020年5月から2021年4月、「サニーライフ調布」は2020年3月から2021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。なお、2021年5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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、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5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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	3,723	78.4
50%超60%以内	854	18.0
60%超70%以内	170	3.6
70%超	-	-
合計	4,747	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2020年6月から2021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。ただし、「そんぼの家 西田辺駅前」、「そんぼの家 豊中南曽根」は2020年4月から2021年3月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2020年5月から2021年4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、2021年5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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、2021年5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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。

(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	1,395	28.8
5%超15%以内	1,169	24.1
15%超25%以内	1,478	30.5
25%超	808	16.7
合計	4,851	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2020年6月から2021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。ただし、「そんぼの家 西田辺駅前」、「そんぼの家 豊中南曾根」は2020年4月から2021年3月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2020年5月から2021年4月、「サニーライフ調布」は2020年3月から2021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。なお、2021年5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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、2021年5月末日現在において開設後1年未満の施設及び開設後1年以上経過した施設でも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)
14.2%

(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「5 第30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
- (コ) 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) 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

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的手段がないため、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、2020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2020年4月合併に伴い計上した負ののれんや既存の負の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「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。

(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

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。

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 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、本資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものすぎず、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DRP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つたり、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。

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、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が付与されるグリーンシュー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15.73%(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16.34%)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が、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AIP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、2020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、AIP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、これらに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D O Iの資産の運用を受託しています。D O I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、DHP及びDLP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間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、D O I、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、D O I、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に、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。

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 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す。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ますが、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となります。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が種類、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となります。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、また、売主が不動産の引渡しの際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、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。

(八) 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。

(二) 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捐を余儀なくされ、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、土石流、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。

(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

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、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は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貸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生じます。

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みなされるリスク）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。

(ヨ) 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1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こととされています。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貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸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、本募集後取得予定資産である（仮称）蔵前プロジェクトは、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・仕様のとおりに適法に竣工していることが確認できていること、本投資法人において必要な内部承認手続きが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。

（ロ）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必要があり、仮にかかると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、単独所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。

本募集後取得予定資産である(仮称)蔵前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、必要な内部承認手続が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ものとされています。

・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売買代金の10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。

・当該売買契約において、建物の竣工が2023年4月末日又は引渡しが2023年6月末日よりも遅れることが明らかになった場合、両当事者は誠実に協議の上、対応方法を決定するものとされています。かかる協議の開始日から60日以内(但し、2023年3月末日を超えないものとされています。)に、両当事者間でかかる対応方法について合意が成立しない場合には、いずれかの当事者(不可抗力事由による遅延でない場合は買主のみ)は、相手方当事者に対して書面により通知することにより、売買契約を解除することが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、2020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になります。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になります。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、当該施設の収益性や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、本投資法人の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。

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号口(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、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、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つた場合、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の負担が投資主に生じる可能性があります。

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「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られる場合には、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、NHIとの間で、2020年4月合併に関して合併契約を締結し、2020年4月1日付で合併の効力が生じています。本投資法人は、2020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、NHI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NHI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、2020年4月合併の効力発生後にNHI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、2020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、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30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一部の取得資金等に充当するため、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、本書の日付現在において、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、借入実行の前提条件を充足しない場合など、新規取得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。

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、ＤＬ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。

第2【その他】

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、本投資法人のロゴマーク等を使用することがあります。

2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次の頁に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「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目指した商品です。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。」

3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次の頁に以下のとおり記載を行います。

「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「金商法施行令」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、発行価格又は売出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、当該募集又は売出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出しに応じる場合には、当該募集又は売出し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) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年9月11日から、発行価格及び売出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2021年9月15日から2021年9月21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) 取引等規制府令第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) 取引等規制府令第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け）を含みます。」

4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「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。」

5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、裏表紙及び裏表紙裏に、以下に掲げる内容をカラー印刷したものを記載します。



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

2021年9月

証券コード

8986



INVESTMENT HIGHLIGHTS

1 継続的な外部成長による投資主価値向上の実現

- 地域/アセットタイプのバランスを踏まえた戦略的物件取得
- 資産規模の拡大に伴う着実な分配金/NAV成長の実現

2 外部成長を支えるポートフォリオの安定性

- コロナ禍においても高稼働・賃料増額を実現した賃貸住宅
- 安定したキャッシュ・フローを実現するヘルスケア施設

3 着実な外部成長のための基盤

- 本資産運用会社のソーシング能力及びスポンサー・サポートを活用した物件取得
- 適切なLTVコントロールによる物件取得余力の確保
- 安定分配に寄与する潤沢な内部留保と資金調達機会の多様化に向けた取組み

本募集による取得予定資産（取得予定価格合計133億円）

	賃貸住宅		ヘルスケア施設			
物件名称	スプラントッド 新大阪SOUTH	セレニテ 日本橋ブリエ	チャームプレミア 鎌倉山	アズハイム 網島	ライブラリ 新栄又	医心館 上大岡
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	神奈川県鎌倉市	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
取得予定価格	4,310百万円	2,606百万円	2,550百万円	1,500百万円	1,405百万円	933百万円

【新投資の発行及び投資口の売却届出見解書】

本届出見解書により行う大和証券リビング投資法人投資口8,090,644,800円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口418,298,800円(見込額)の売却(オーバーアロットメントによる売却)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2021年9月10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、発行価格及び売却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可能性があります。

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、売却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、一般募集と同回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却の売却数及びオーバーアロットメントによる売却の売却価額の総額)をいいます。以下同じです。)について、届出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「新開等」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、届出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行われる場合には、届出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。

【募集又は売却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却)について、有価証券届出書が公表の経緯に供された日の翌日から、発行価格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表の経緯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融法施行令第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、当該募集又は売却に応じて取得した有価証券は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その行った空売り(※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に応じて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 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年9月11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2021年9月15日から2021年9月21日までの間のいずれかの日に提出され、公表の経緯に供された時までの間となります。
- ※2 取引等規制府令第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 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引)による買付け)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。

■ 新投資口発行スケジュール(発行価格等決定日が2021年9月15日(水)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
9/5	9/6	9/7	9/8	9/9	9/10	9/11
					有価証券届出書提出日	
9/12	9/13	9/14	9/15	9/16	9/17	9/18
	需要状況等の把握期間(注1)		発行価格等決定日(注2)	申込期間(注2)		
9/19	9/20 敬老の日	9/21	9/22	9/23 秋分の日	9/24	9/25
9/26	9/27	9/28	9/29	9/30	10/1 払込期日	10/2
10/3	10/4 受渡期日	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9

(注1) 需要状況等の把握期間は、2021年9月13日(月)から、最長で2021年9月15日(水)まで、最長で2021年9月21日(火)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は2021年9月15日(水)から2021年9月21日(火)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2021年9月15日(水)の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が2021年9月16日(木)の場合は、申込期間は「2021年9月17日(金)から2021年9月21日(火)まで」

② 発行価格等決定日が2021年9月17日(金)の場合は、申込期間は「2021年9月21日(火)から2021年9月22日(水)まで」

③ 発行価格等決定日が2021年9月21日(火)の場合は、申込期間は「2021年9月22日(水)から2021年9月24日(金)まで」となりますので、ご注意ください。

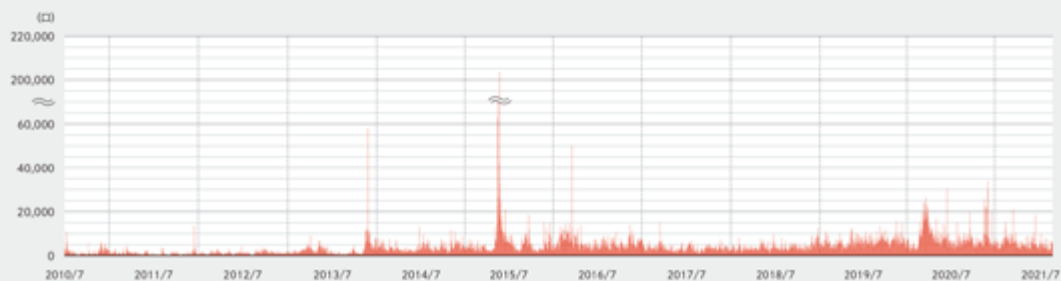
■ 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移

※東証リート指数(TSEREIT)は2010年7月1日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化

投資口価格



出来高



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

