

【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】	2023年10月2日
【発行者名】	大和証券リビング投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 浦田 喜雄
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
【電話番号】	03-6757-9680
【届出の対象とした募集（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 15,211,741,800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 786,384,300円 （注1）発行価額の総額は、2023年9月15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。 ただし、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、2023年9月15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】

139,047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」ということがあります。）から6,953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】

15,211,741,800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、2023年9月15日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

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

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間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】

2023年10月6日（金）

（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、2023年10月3日（火）から、最短で2023年10月5日（木）まで、最長で2023年10月11日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2023年10月5日（木）から2023年10月11日（水）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2023年10月5日（木）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2023年10月6日（金）の場合、申込期間は「2023年10月10日（火）」

発行価格等決定日が2023年10月10日（火）の場合、申込期間は「2023年10月11日（水）」

発行価格等決定日が2023年10月11日（水）の場合、申込期間は「2023年10月12日（木）」

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

(1 1) 【払込期日】

2023年10月12日（木）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2023年10月3日（火）から、最短で2023年10月5日（木）まで、最長で2023年10月11日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2023年10月5日（木）から2023年10月11日（水）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2023年10月5日（木）の場合、払込期日は上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2023年10月6日（金）の場合、払込期日は「2023年10月13日（金）」

発行価格等決定日が2023年10月10日（火）の場合、払込期日は「2023年10月16日（月）」

発行価格等決定日が2023年10月11日（水）の場合、払込期日は「2023年10月17日（火）」

となりますので、ご注意下さい。

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 新橋支店

東京都港区新橋二丁目12番11号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(1 3) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2023年10月5日（木）から2023年10月11日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される予定の発行価額（引受価額）にて、本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目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		139,047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。

(1 4) 【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兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金(15,211,741,800円)は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等」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。)(以下「取得予定資産」といいます。)(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(760,658,200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、2023年9月15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】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)(に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

従いまして、

- (イ) 発行価格等決定日が2023年10月5日(木)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2023年10月6日(金)から2023年10月10日(火)まで」
- (ロ) 発行価格等決定日が2023年10月6日(金)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2023年10月10日(火)から2023年10月11日(水)まで」
- (ハ) 発行価格等決定日が2023年10月10日(火)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2023年10月11日(水)から2023年10月12日(木)まで」
- (ニ) 発行価格等決定日が2023年10月11日(水)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2023年10月12日(木)から2023年10月13日(金)まで」

となりますので、ご注意ください。

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、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

- (イ) 発行価格等決定日が2023年10月5日(木)の場合、受渡期日は「2023年10月13日(金)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2023年10月6日(金)の場合、受渡期日は「2023年10月16日(月)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2023年10月10日(火)の場合、受渡期日は「2023年10月17日(火)」
- (ニ) 発行価格等決定日が2023年10月11日(水)の場合、受渡期日は「2023年10月18日(水)」

となりますので、ご注意ください。

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大和証券グループ本社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、22,972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】

6,953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】

786,384,300円

（注）売出価額の総額は、2023年9月15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】

2023年10月6日（金）

（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】

2023年10月13日(金)

(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】

申込みの方法は、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申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注)申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券 (1 6) その他」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

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せん。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6,953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2023年10月2日（月）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6,953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、2023年11月8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翌日から2023年11月2日（木）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全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数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2023年10月5日（木）の場合、「2023年10月7日（土）から2023年11月2日（木）までの間」

発行価格等決定日が2023年10月6日（金）の場合、「2023年10月11日（水）から2023年11月2日（木）までの間」

発行価格等決定日が2023年10月10日（火）の場合、「2023年10月12日（木）から2023年11月2日（木）までの間」

発行価格等決定日が2023年10月11日（水）の場合、「2023年10月13日（金）から2023年11月2日（木）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（ただし、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、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。）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。

- (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（ただし、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。

3 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当（以下併せて「本募集」ということがあります。）における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価証券開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできません。本募集においては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第34期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
2023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】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2023年6月22日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

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

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

1 オファリング・サマリー

本投資法人は、大和証券グループ本社及び同社の子会社である大和証券リアルティ株式会社（以下「DRT」といいます。）のスポンサー・サポートによるブリッジスキームを活用した外部成長戦略により、資産規模の拡大及びポートフォリオの安定性及び質の更なる向上を目的として、2023年3月期末後に3物件（賃貸住宅3物件、31億円（取得価格合計））（以下「第34期末後取得済資産」といいます。）を取得済みであり、本募集を通じて取得予定資産19物件（賃貸住宅16物件、ヘルスケア施設3物件）、453億円（取得予定価格合計）（注1）を取得する予定です。また、資産入替によるポートフォリオの質の向上を目的として、2023年3月期末後に16物件（賃貸住宅8物件、ヘルスケア施設8物件）、（以下「第34期末後譲渡済資産」といいます。）を譲渡しており、更に賃貸住宅1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を予定しています（第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡（予定）価格合計163億円）（注1）（以下、本募集、第34期末後取得済資産及び取得予定資産の取得、当該取得のために実施する借入れ並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡を併せて「本募集等」と総称します）。

本募集等により、本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は、2023年3月期末の3,632億円から3,977億円（+345億円）に増加する予定です。また、本投資法人は、資産入替によりポートフォリオ築年数を改善するとともに、安定した需要が見込まれる関東エリア（東京23区含む）（注2）所在の物件を取得することにより、安定した収益基盤を構築できると考えており、本募集等を通じ、本投資法人のポートフォリオにおける平均築年数（注3）は2023年3月期末時点の14.1年から12.9年（-1.2年）に改善し、関東エリア（東京23区含む）比率（注2）は56.3%から58.5%（+2.2%）に増加する見込みです。なお、本投資法人の資産入替の具体的戦略の詳細については、後記「2 インベストメントハイライト（2）機動的な資産入替によるポートフォリオの質の向上」をご参照下さい。

（注1）「取得（予定）価格」及び「譲渡（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又は譲渡に要する諸費用（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）に基づき記載しています。以下同じです。

（注2）「関東エリア（東京23区含む）」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県をいい、「関東エリア（東京23区含む）比率」は、取得（予定）価格に基づいて算出しています。以下同じです。2023年3月期末時点については、本投資法人が同期末現在保有する資産について、本募集等後については、2023年3月期末現在の保有資産に第34期末後取得済資産及び取得予定資産を加え第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産を除外した資産について、それぞれ算出しています。以下同じです。

（注3）「平均築年数」は、2023年3月期末時点については、本投資法人が同期末現在保有する資産について、同期末を基準日とした築年数を、各物件の取得価格で加重平均して算出しており、本募集等後については、2023年3月期末現在の保有資産に第34期末後取得済資産及び取得予定資産を加え第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産を除外した資産について、2024年3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。

本募集等による効果

	2023年3月期末時点		本募集等後	
平均築年数	14.1年	▶	12.9年	▲1.2年
関東エリア (東京23区含む)比率	56.3%	▶	58.5%	+2.2%
資産規模	3,632億円	▶	3,977億円	+345億円

2020年4月合併等以降、本募集等を含む4度の公募増資等を通じて、資産規模を拡大



(注1) 「2020年4月合併等」は、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする2020年4月1日付吸収合併及びそれに付随する一連の物件取得等をいいます。

(注2) 「資産規模」は、各時点における保有物件及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計金額に基づきます。

(注3) 「1口当たりNAV」は、各期末時点の純資産の貸借対照表計上額に各期末時点の含み損益を加え、各期の分配金総額を控除した金額を、各期末時点の発行済投資口数で除した数値です。円単位未満を切り捨てています。

2 インベストメントハイライト

本投資法人は、実績に裏付けられた高い運用力を礎とし更なる成長を目指します。本募集において、本投資法人が訴求するポイントは以下に記載のとおりです。これらにより、投資主価値の極大化を目指します。

1

内部留保の積極還元による投資主価値向上

- 資産入替による譲渡益及び内部留保の増加による投資主への積極還元
- 潤沢な内部留保を活用した長期安定的な分配金マネジメント

2

資産入替によるポートフォリオの質の向上

- 市場動向を捉えた計17物件の譲渡及び投資主価値向上を企図した計20物件の取得
- 機動的な資産入替戦略によるポートフォリオの質の向上

3

持続的かつ着実な外部成長のための基盤

- 将来の外部成長に繋がる継続的なパイプラインの積み上げ
- LTVマネジメント

(1) 内部留保の積極還元による投資主価値向上

本投資法人は、これまで潤沢な内部留保を計画的に活用してきました。第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の譲渡後の第36期（2024年3月期）末の内部留保残高は81億円（注）となる見込みです。第34期（2023年3月期）末における内部留保取崩額は、法定取崩額79百万円（1口当たり換算35円）、追加取崩額66百万円（1口当たり換算29円）、合計で145百万円（1口当たり換算64円）となっていますが、今後は本募集等後の1口当たり分配金の下限値（2,300円）を充足するまで内部留保の取崩しを実施する方針です。かかる新たな分配方針に基づき、内部留保の還元と利益成長による投資主利益の更なる充実を図ります。

（注） 2024年3月期末の「内部留保残高」は、2023年3月期の貸借対照表上の「任意積立金」に、2023年3月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、第34期末後譲渡済資産の譲渡時に発生した売却益（見込額）及び譲渡予定資産の譲渡時に発生する売却益（見込額）の内部留保充当額である842百万円を加算し、2023年9月期及び2024年3月期に取り崩すことを見込んでいる任意積立金158百万円を控除した本書の日付現在の試算値であり、実際の金額とは異なる可能性があります。なお、以下のグラフに記載の2023年9月期末の「内部留保残高」は、2023年3月期の貸借対照表上の「任意積立金」に、2023年3月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、第34期末後譲渡済資産の譲渡時に発生した売却益（見込額）の内部留保充当額である526百万円を加算し、2023年9月期に取り崩すことを見込んでいる任意積立金79百万円を控除した本書の日付現在の試算値であり、実際の金額とは異なる可能性があります。



（注1）「1口当たり内部留保残高」は、各期の「内部留保残高」を、各期末の発行済投資口数で除して算出しています。なお、第36期末については、本件第三者割当について、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た本募集後の本投資法人の発行済投資口数を用いて算出した試算値です。

（注2）「内部留保残高」は、各期の貸借対照表上の「任意積立金」に、当該各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「任意積立金」を加算した金額です。

（２）機動的な資産入替によるポートフォリオの質の向上

本募集等における資産入替のポイントは２つあります。１つ目は、含み益顕在化による積極的な投資主還元です。市場動向を捉えた譲渡により、含み益を譲渡益として顕在化したうえで、積極的な投資主還元方針による、投資主価値の向上を企図した分配金の積み増しを行います。２つ目は、資産入替による将来のリスクの低減です。ポートフォリオの中で収益寄与が小さく成長性が劣る物件や、今後競争力低下等が見込まれる物件を譲渡することにより、今後のダウンサイドリスクをコントロールします。本募集等を通じて、2023年3月期（第34期）末対比でポートフォリオ全体の平均築年数が14.1年から12.9年に改善し、さらに、安定した需要が見込まれ、かつ今後の賃料増額が期待される関東エリア（東京23区含む）比率が、ポートフォリオ全体において56.3%から58.5%に、賃貸住宅において53.7%から55.4%に上昇することに加えて、ヘルスケア施設においては平均残存賃貸借契約期間（注）が18.1年から18.5年となり、残存賃貸借契約期間の長期化が実現される見込みです。

資産入替の概要については下表をご参照ください。

（注）「平均残存賃貸借契約期間」は、第34期末においては、同時点において本投資法人が保有するヘルスケア施設の賃貸借契約の残存期間（同時点から、同時点において当該物件において締結されている賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）を取得価格で加重平均して算出した値をいい、本募集等後においては、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（取得予定資産の取得予定日である2023年10月3日時点から、各物件において締結されている又は締結予定の賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。）を取得（予定）価格で加重平均して算出した値をいいます。以下同じです。

本募集等における資産入替のポイント

1. 含み益顕在化による積極的な投資主還元

- 市場動向を捉えた譲渡により、含み益を譲渡益として顕在化
2023年3月末時点 **含み益総額 1,007億円**
- 積極的な投資主還元方針による、投資主価値向上を企図した分配金積み増し

2. 資産入替による将来のリスクの低減

- ポートフォリオの中で収益寄与が小さく成長性が劣る物件や、今後競争力低下等が見込まれる物件を譲渡することにより、今後のダウンサイドリスクをコントロール

資産入替の概要

第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産

№	物件名称	鑑定 評価額	譲渡(予定) 価格	譲渡益 (見込み)
1	パドール円山			
2	スカイヒルズ栄町4			
3	ドーミー千歳			
4	ターキーズ田園調布第2			
5	MGA金町			
6	グランカーサ御器所			
7	ヴェルジェ枚方			
8	みんなの家・中央区円阿弥			
9	夢観おおみやきた			
10	そんぼの家 豊中南雲根			
11	ニチクアセンター福島大森			
12	さわやか大島参籠館			
13	さわやかリバーサイド栗の木			
14	スカイヒルズ高台1			
15	コロネード春日			
16	アルファリビング岡山後楽園			
17	グランカーサ代官町			
合計 17物件		15,912 百万円	16,368 百万円	1,937 百万円

ポートフォリオの質の向上を企図した
取得予定資産の取得資金及び
新たな分配方針に基づいた
内部留保と分配金の積み増しに活用

取得(予定)資産

№	物件名称	鑑定 評価額	鑑定NOI 利回り	取得予定 価格
1	アルファスクエア南6条 (2023年9月29日取得済)※	1,650百万円	4.2%	1,610百万円
2	エルプレイス江坂Ⅱ	2,870百万円	4.5%	2,820百万円
3	グランカーサ板橋本町	1,310百万円	4.0%	1,230百万円
4	グランカーサ上野	987百万円	3.7%	970百万円
5	グランカーサ大島	2,910百万円	3.9%	2,819百万円
6	グランカーサ江戸川橋	2,380百万円	3.7%	2,280百万円
7	グランカーサ溝の口	2,260百万円	3.9%	2,241百万円
8	プレジオ難波	4,360百万円	4.1%	4,280百万円
9	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	1,350百万円	3.9%	1,340百万円
10	セレニテ本町東リアン	3,780百万円	4.1%	3,670百万円
11	グランカーサ四谷	3,710百万円	3.7%	3,500百万円
12	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	974百万円	3.9%	957百万円
13	グランカーサ両国ヴェルデ	2,270百万円	3.8%	2,215百万円
14	グランカーサ日暮里	1,720百万円	3.9%	1,640百万円
15	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	2,120百万円	3.9%	1,970百万円
16	グランカーサ京都市駅前	1,590百万円	4.2%	1,510百万円
17	グランカーサ王子Ⅱ	4,620百万円	3.9%	4,340百万円
18	ライブラリ鎌倉谷原	3,210百万円	4.2%	3,146百万円
19	ライブラリ志村坂上	2,770百万円	4.2%	2,630百万円
20	サニーライフ鎌倉玉縄	1,790百万円	4.4%	1,750百万円
合計 20物件		48,631百万円	4.0%	46,918百万円

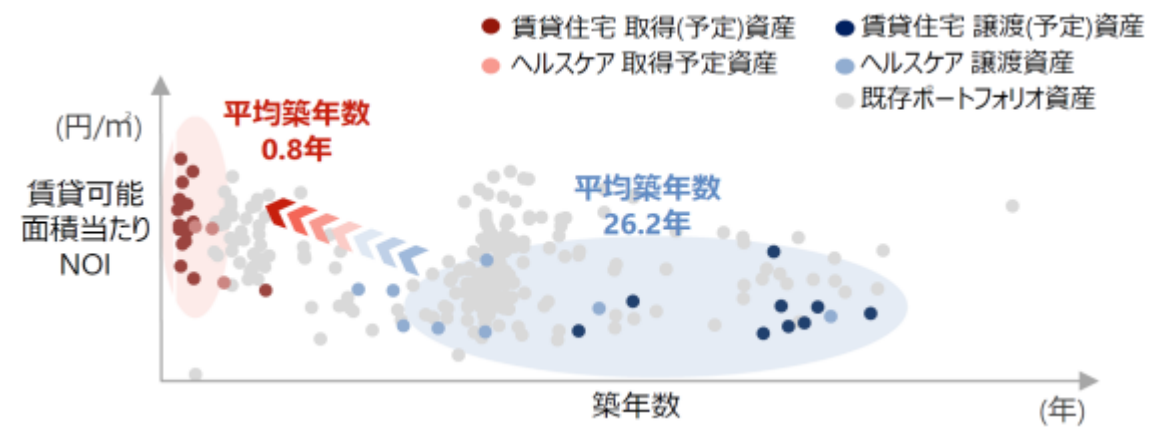
※2023年11月1日付で「アルファスクエア南6条」から「グランカーサ南6条」に物件名称を変更予定です。以下同じです。

- (注1) 第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産のうち、No. 2 からNo.17に係る譲渡（以下「本件バルク取引」といいます。）は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡（予定）価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められており、上記表ではNo. 1の「パレドール円山」を含めた17物件合計の譲渡（予定）価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格には、2023年3月末現在の帳簿価額及び/又は鑑定評価額を下回っているものもありますが、単一の取引となる本件バルク取引の対象16物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価額の合計及び鑑定評価額の合計をいずれも相当程度上回っており、本条件による本譲渡予定資産の譲渡が本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しています。
- (注2) 「譲渡益（見込み）」は、譲渡（予定）価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として2023年10月2日時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡益とは異なる場合があります。
- (注3) 「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（NOI）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。以下同じです。なお、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。

・平均築年数の若年化（ポートフォリオ全体）



・新陳代謝の促進（ポートフォリオ全体）

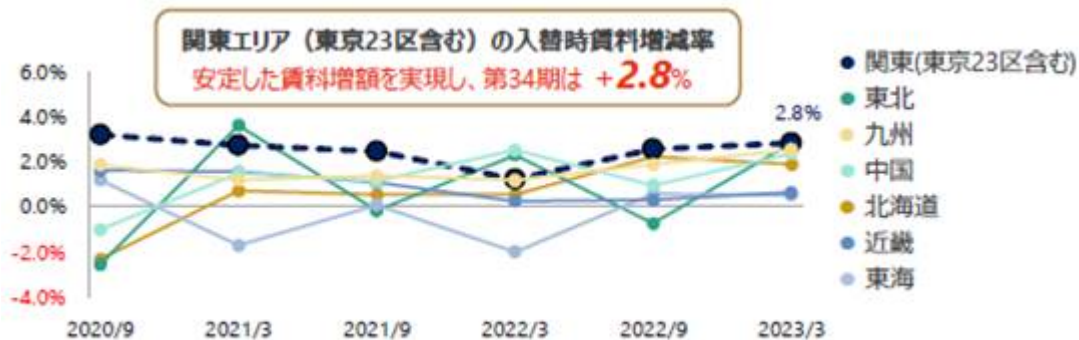


- (注) 「賃貸可能面積当たりNOI」は、取得（予定）資産については、取得決定に際して取得した鑑定評価書に記載された各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）を賃貸可能面積で除して算出し、譲渡（予定）資産及び既存ポートフォリオ資産については、2023年3月期のNOIの実績を年換算し、賃貸可能面積で除して算出しています。

- ・関東エリア（東京23区含む）比率の増加（賃貸住宅）



- ・関東エリア（東京23区含む）の入替時賃料は安定的に増額を実現（賃貸住宅）



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

- ・残存賃貸借契約期間の長期安定化（ヘルスケア施設）



(3) 持続的かつ着実な外部成長のための基盤

(ア) 将来の外部成長に繋がる継続的なパイプラインの積み上げ

本投資法人は、スポンサー・サポート（ウェアハウジング機能（注1）を含みます。）を活用し、着実に外部成長を実現しています。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、3,977億円となる見込みであり、今後も、総額約170億円のパイプライン（注2）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かつ機動的な外部成長を目指します。

（注1）「ウェアハウジング機能」とは、本投資法人への売却を出口戦略と想定しつつ、投資対象からの一定期間の収益を享受することを目的とした投資として、一定期間の保有を前提とした取得を行うことをいいます。以下同じです。

（注2）「パイプライン」は、大和証券グループ本社の100%子会社又は大和証券グループ本社若しくはその子会社又は第三者が出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（同社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有し又は契約締結済み）であり、本投資法人が取得に係る優先検討権又は優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、「パイプライン総額」は本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額に基づいて記載しています。本書の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がパイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。以下同じです。

パイプライン		総額 約170億円 (2023年9月末)	2023/9 第35期	2024/3 第36期	2024/9 第37期	2025/3 第38期	2025/9 第39期
賃貸住宅	(仮称) 川崎 PJ	神奈川県川崎市	2023年2月 竣工				
	(仮称) 王子 PJ	東京都北区	2023年8月 竣工				
	(仮称) 高井田 PJ	大阪府東大阪市	2023年9月 竣工予定				
	(仮称) 日本橋東 PJ	大阪府大阪市		2024年1月 竣工予定			
	(仮称) 石川町 PJ	神奈川県横浜市		2024年2月 竣工予定			
	(仮称) 三ノ輪C PJ	東京都荒川区			2024年6月 竣工予定		
	(仮称) 町屋 PJ	東京都荒川区				2025年1月 竣工予定	
	(仮称) 平井 PJ	東京都江戸川区					2025年5月 竣工予定
	(仮称) 瑞江 PJ	東京都江戸川区					2025年8月 竣工予定
ヘルスケア施設	(仮称) 柏 PJ	千葉県柏市		2024年1月 竣工予定			

(イ) 適切なLTVコントロール

本投資法人においては、LTVの水準につき原則として60%を上限としていますが、運用上は50%から52%を目標レンジとし、同レンジ内でのコントロールに努めています。本取組（以下の（注1）に定義します。）後の2024年3月末時点での想定LTVは51.3%となり、目標レンジ上限である52%までの本取組後のLTVに対する取得余力は59億円となる見込みです。また、減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額（以下「フリーキャッシュ・フロー」といいます。）の一部を物件取得に活用する方針です。

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



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

$$\text{本取組のLTV} = (\text{本取組後の有利子負債総額} (*) / \text{本取組後の総資産額} (**)) \times 100$$

* 「本取組後の有利子負債総額」は、2023年3月期末における有利子負債の金額に、2023年9月期中における有利子負債の純増減額を加除し、本募集による取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入（以下「本借入」といいます。）の借入額が17,100百万円であると仮定して、本借入を2024年2月及び3月に分けて実行し、また、2024年3月期中に返済期限が到来する既存長期借入金総額11,740百万円について全額の借換えを行う（以下、本募集等とこれらを併せて「本取組」といいます。）ことを前提とした、2024年3月期中の有利子負債の増減額を加除した数値を使用しています。なお、既存長期借入金の借換えについては、本書の日付現在において確定しておらず、今後変更される可能性があります。また本借入については、本書の日付現在において、貸付人との間で契約を締結しておらず、最終的な本借入による借入金の額は、借入実行までに変更される可能性があります。

** 「本取組後の総資産額」は、2023年3月期末における総資産の金額に、2023年3月期の金銭の分配に係る計算書上の一時差異等調整積立金取崩額145百万円、並びに2023年9月期及び2024年3月期に取り崩すことを見込んでいた一時差異等調整積立金取崩額（158百万円）を除算し、かつ2023年9月期及び2024年3月期に積み立てることを見込んでいた配当積立金繰入額（842百万円）を加算し、さらに2023年9月期中及び2024年3月期中における有利子負債の純増減見込額及び本募集における発行価額の総額（***）を加除した数値を使用しています。

*** 「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15,211百万円に、本件第三者割当における発行価額の総額760百万円を加えた数値を使用しています。なお、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のいずれも、2023年9月15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。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見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。

（注2）「本取組後のLTVに対する取得余力」は、本取組後の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、本投資法人が取得予定資産以外に取得を決定した物件はありません。

（注3）「フリーキャッシュ・フロー」は、第33期及び第34期（2022年4月1日～2023年3月31日）の実績値合計額を記載しています。

(ウ) 取得予定資産の概要とポートフォリオの変化

取得予定資産19物件のうち、16物件が賃貸住宅、3物件がヘルスケア施設ですが、賃貸住宅のうち11物件、ヘルスケア施設のうち2物件については、東京23区内に所在し、他の賃貸住宅5物件、ヘルスケア施設1物件についても人口集積地かつ交通利便性の高い立地に所在します。また、全ての物件が新築又は築浅物件であり、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、取得予定資産の詳細については、後記「3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等」をご参照下さい。

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均築年数	
19物件	453億円	469億円	4.0%	0.7年	
賃貸住宅					
資産規模	2023年3月期 (第34期)末	第34期末後取得済資産	第34期末後譲渡済資産及び 譲渡予定資産	取得予定資産	取得予定資産取得後
資産規模	3,632億円	31億円	138億円	453億円	3,977億円
物件数	248物件	3物件	17物件	19物件	253物件
平均NOI利回り	5.2%	4.1%	6.2%	4.0%	5.0%
償却後平均NOI利回り	3.8%	2.9%	4.5%	3.1%	3.7%
平均築年数	14.1年	4.7年	26.2年	0.7年	12.9年
三大都市圏比率 (うち東京23区比率)	88% (38%)	27% (27%)	71% (28%)	100% (64%)	89% (41%)
投資比率 (賃貸住宅：ヘルスケア)	70%：30%	100%：0%	59%：41%	83%：17%	72%：28%

(注1) 「第34期末後取得済資産」は、後記「3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 <第34期末後取得済資産>」に記載の第34期末後取得済資産3物件（グランカーサ錦糸町、グランカーサ渡辺通及びアルファスクエア南6条）を意味します。

(注2) 「平均NOI利回り」は、{(不動産賃貸業収入 - 不動産賃貸事業費用)の合計 + 減価償却費の合計} ÷ 取得(予定)価格の合計に基づいて算出しています。

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

(注4) 「平均NOI利回り」及び「償却後平均NOI利回り」は、2023年3月期末日現在の保有物件（第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産を含みます。）については、同期の実績値を年換算したNOI及び償却後NOI、2023年3月期末後取得済資産及び取得予定資産については、取得決定に際して取得した鑑定評価書に記載された各資産の直接還元法における運営純収益（NOI）及び本書の日付時点において想定される年間の減価償却費の合計額をそれぞれ用いて算出しています。

(注5) 「三大都市圏比率」及び東京23区比率は、合併等実施後取得(予定)資産に占める東京23区を含む三大都市圏所在の物件の比率及び東京23区所在の物件の比率を、各物件の取得(予定)価格に基づいてそれぞれ算出しています。「三大都市圏」の詳細は後記「3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等 本取引後のポートフォリオ」をご参照下さい。

3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等

第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧

< 第34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
グランカーサ錦糸町 (注2)	賃貸住宅	不動産	東京都 墨田区	850	2023年3月22日	2023年4月3日	大神田建設株式会社
グランカーサ渡辺通 (注3)	賃貸住宅	不動産	福岡県 福岡市	668	2023年6月22日	2023年7月3日	UNITED REALTY 株式会社
アルファスクエア南6条 (注4)	賃貸住宅	不動産	北海道 札幌市	1,610	2023年9月11日	2023年9月29日	アルファコート株式会社

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

(注2) 2023年5月1日付で、「スブランディッド錦糸町」から「グランカーサ錦糸町」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注3) 2023年7月3日付で、「バルティール渡辺通」から「グランカーサ渡辺通」に物件名称を変更しました。以下同じです。

(注4) 2023年11月1日付で、「アルファスクエア南6条」から「グランカーサ南6条」に物件名称を変更予定です。以下同じです。

< 取得予定資産 >

本投資法人は、各取得予定資産について、2023年10月2日付で不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約を締結しています。

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	エルブレイス江坂	賃貸住宅	大阪府 吹田市	2,820	4.5%	2023年 10月3日	(注3)	(注7)	
2	グランカーサ板橋本町		東京都 板橋区	1,230	4.0%		(注4)		
3	グランカーサ上野		東京都 台東区	970	3.7%		(注4)		
4	グランカーサ大島		東京都 江東区	2,819	3.9%	2023年 10月13日	(注4)		
5	グランカーサ江戸川橋		東京都 文京区	2,280	3.7%		(注4)		
6	グランカーサ溝の口		神奈川県 川崎市	2,241	3.9%		(注4)		
7	プレジオ難波		大阪府 大阪市	4,280	4.1%	2023年 12月1日	(注4)		
8	グランカーサ三ノ輪		東京都 台東区	1,340	3.9%		(注4)		
9	セレニテ本町東リアン		大阪府 大阪市	3,670	4.1%	2024年 2月1日	(注4)		
10	グランカーサ四谷		東京都 新宿区	3,500	3.7%		(注4)		
11	グランカーサ三ノ輪		東京都 台東区	957	3.9%		(注4)		
12	グランカーサ両国ヴェルデ		東京都 墨田区	2,215	3.8%		(注4)		
13	グランカーサ日暮里		東京都 荒川区	1,640	3.9%		(注4)		
14	グランカーサ三ノ輪		東京都 荒川区	1,970	3.9%		(注4)		
15	グランカーサ京都駅前		京都府 京都市	1,510	4.2%		2024年 3月1日		(注4)
16	グランカーサ王子		東京都 北区	4,340	3.9%	(注4)			
17	ライブラリ練馬谷原		ヘルスケア 施設	東京都 練馬区	3,146	4.2%	2023年 10月3日		(注5)
18	ライブラリ志村坂上			東京都 板橋区	2,630	4.2%			(注4)
19	サニーライフ鎌倉玉縄			神奈川県 鎌倉市	1,750	4.4%			(注6)
合計		-	-	45,308	4.0%	-	-	-	

(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) 取得先は、合同会社東京レジデンシャル7です。

(注4) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア9です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア10です。

(注7) 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34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産 >

本投資法人は、第34期末後譲渡済資産については2023年9月27日、2023年9月29日及び2023年10月2日付でそれぞれ譲渡しており、譲渡予定資産については2023年10月31日付で譲渡予定です。

番号	物件名称	用途	所在地	譲渡 (予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (2023年3 月末)	譲渡 (予定) 日	譲渡先	譲渡 (予定) 価格と鑑定 評価額の 差額 (百万円)
1	バレドール円山	賃貸住宅	北海道 札幌市	1,150	1,150	2023年 9月29日	アル ファ コート 株式 会社	0
2	スカイヒルズ栄町4		北海道 千歳市		990	2023年 9月27日	非開示 (注3)	456
3	ドミー千歳		北海道 千歳市		509			
4	ターキーズ田園調布第 2		東京都 大田区		330			
5	MGA金町		東京都 葛飾区		522			
6	グランカーサ御器所		愛知県 名古屋		1,600			
7	ヴェルジェ枚方	ヘルスケア 施設	大阪府 枚方市	15,218	1,590			
8	みんなの家・中央区円 阿弥		埼玉県 さいたま 市		884			
9	夢眠おおみやきた		埼玉県 さいたま 市		746			
10	そんぼの家 豊中南曾 根		大阪府 豊中市		837			
11	ニチイケアセンター福 島大森		福島県 福島市		357			
12	さわやか大島参番館		福岡県 北九州市		348			
13	さわやかリバーサイド栗 の木		新潟県 新潟市		311			
14	スカイヒルズ高台	賃貸住宅	北海道 千歳市		513	2023年 10月2日		
15	コロネード春日		東京都 文京区		2,860			
16	アルファリビング岡山後 樂園	ヘルスケア 施設	岡山県 岡山市		655	2023年 10月31日		
17	グランカーサ代官町	賃貸住宅	愛知県 名古屋		1,710			
合計		-	-	16,368	15,912	-	-	456

(注1) 譲渡(予定)価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産のうち、No. 2 からNo. 17に係る譲渡(以下、「本件バルク取引」といいます。)は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡(予定)価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、16物件合計の譲渡(予定)価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格には、2023年3月末現在の帳簿価額及び/又は鑑定評価額を下回っているものもありますが、単一の取引となる本件バルク取引の対象16物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価額の合計及び鑑定評価額の合計をいずれも相当程度上回っており、本条件による本譲渡予定資産の譲渡が本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しています。

(注3) 譲渡先は、国内法人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。なお、譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等及び「利益相反対策ルール」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

(注4) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

第34期末後取得済資産及び取得予定資産の個別資産の概要

第34期末後取得済資産及び取得予定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、取得予定資産の各取得先は、DRT、若しくはDRTが全額匿名組合出資を行う匿名組合の営業者です。当該取得先はいずれも、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該各取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、取得先であるその他国内法人は投信法に規定する利害関係人等及び「利益相反対策ルール」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

「取得価格」及び「取得予定価格」は、第34期末後取得済資産及び取得予定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34期末後取得済資産及び取得予定資産について、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、2023年7月31日時点における第34期末後取得済資産及び取得予定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、2023年7月31日時点における第34期末後取得済資産及び取得予定資産についてテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます（ヘルスケア施設のみ記載しています）。
13. 「PM会社」は、PM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。
14. 「マスターリース会社」は、当該資産につきマスターリース契約を締結している又は締結予定の会社を記載しています。
15. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

c. 不動産鑑定評価書の概況に関する説明

「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の鑑定会社により作成された第34期末後取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。なお、価格時点現在において建物が竣工していない取得予定資産については、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。また、「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34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023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34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023年7月31日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積（本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み）を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用賃借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
3. 「賃貸面積」は、第34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023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34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023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34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023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34期末後取得済資産及び取得予定資産について2023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34期末後取得済資産については2023年2月、2023年6月及び2023年8月に、取得予定資産については2023年8月に、それぞれ東京海上ディーアール株式会社より取得したものです。

f. 特記事項

「特記事項」は、第34期末後取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

g. 担保設定の有無に関する説明

「担保設定の有無」は、本投資法人が第34期末後取得済資産及び取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。

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

1. 「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
2. 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
3. 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
4. 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
5. 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
6. 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
7. 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
8. 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
9. 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
10. 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
11. 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
12. 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
13. 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。
14. 「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金（介護保険サービスの自己負担額を除きます。）を記載しています。
15. 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された契約上の職員配置比率を記載しています。
16. 「夜間職員体制（最小時人数）」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制（最小時人数）を記載しています。
17. 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
18. 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

< 第34期末後取得済資産 >

グランカーサ錦糸町

取得日	2023年4月3日	取得価格	850,000千円	
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-	
信託契約期間	-			
物件の特性				
立地特性：本物件は都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩8分、JR総武線「錦糸町」駅から徒歩12分の場所に位置する2021年8月竣工の1R・1DKで構成されたマンションです。都内中心部へのアクセスが良く、単身者を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造9階建て、1R8戸、1DK16戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑四丁目4番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	193.29㎡	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	895.57㎡	建築時期	2021年8月2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	24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（2023年7月31日時点）		
不動産鑑定会社	株式会社社澤総合鑑定所	テナント総数	1	
価格時点	2023年2月1日	賃貸可能面積	740.48㎡	
鑑定評価額	886,000千円	賃貸面積	681.03㎡	
直接還元法による価格	912,000千円	月額賃料	3,043千円	
直接還元利回り	3.5%	敷金・保証金等	0千円	
純収益（NCF）	31,905千円	稼働率（面積ベース）	92.0%	
DCF法による価格	875,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.7%	報告書日付	2023年3月7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）	8,436千円	
		地震PML（予想最大損失率）	5.9%	
特記事項：特記すべき事項はありません。				
担保設定の有無：無				

グランカーサ渡辺通

取得日	2023年7月3日	取得価格	668,346千円	
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-	
信託契約期間	-			
物件の特性				
立地特性：本物件は福岡市地下鉄七隈線「渡辺通」駅から徒歩9分の場所に位置する、2017年2月竣工の1K・1LDKで構成されたマンションです。「博多」駅エリア、「天神」駅エリアのどちらにもアクセスが良く、職住近接性を重視する単身者やDINKS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11階建て、1K20戸、1LDK20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などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区清川二丁目6番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	297.82㎡	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	1,322.65㎡	建築時期	2017年2月19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	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（2023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	2023年6月1日	賃貸可能面積	1,176.90㎡	
鑑定評価額	726,000千円	賃貸面積	1,176.90㎡	
直接還元法による価格	746,000千円	月額賃料	2,892千円	
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	1,121千円	
純収益（NCF）	27,614千円	稼働率（面積ベース）	100.0%	
DCF法による価格	718,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.8%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.9%	報告書日付	2023年6月15日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費（1年以内計）	0千円	
		長期修繕費（2～12年計）	24,999千円	
		地震PML（予想最大損失率）	5.2%	
特記事項：特記すべき事項はありません。				
担保設定の有無：無				

アルファスクエア南6条

取得日	2023年9月29日	取得価格	1,610,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-
信託契約期間	-		
物件の特性			
立地特性：本物件は札幌市電「東本願寺前」停留場から徒歩2分、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅及び札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩8分の場所に位置する2019年3月竣工の1K・1DK・1LDK・2LDKで構成された単身者及びDINKS向けのマンションです。本物件1階には食料品店があることに加え、商業中心地のすすきのエリア及び札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、生活利便性に優れ、幅広い賃貸需要が見込まれます。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造10階建て、1K18戸、1LDK63戸、2LDK9戸、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などの共用設備や無料インターネット接続、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南六条西七丁目1番地15（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	790.82㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,611.95㎡	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	91戸		
PM会社	株式会社タカラ		
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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	3,102.95㎡
鑑定評価額	1,650,000千円	賃貸面積	3,014.24㎡
直接還元法による価格	1,680,000千円	月額賃料	7,200千円
直接還元利回り	3.9%	敷金・保証金等	8,411千円
純収益（NCF）	65,508千円	稼働率（面積ベース）	97.1%
DCF法による価格	1,630,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.1%	報告書日付	2023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）	65,326千円
		地震PML（予想最大損失率）	4.3%
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			

< 取得予定資産 >

エルブレイス江坂

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	2,820,000千円	
取得資産の種別	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	2023年3月10日から2033年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件はOsaka Metro御堂筋線「江坂」駅から徒歩8分、阪急千里線「豊津」駅から徒歩12分の場所に位置する、2023年2月竣工のマンションです。「新大阪」、「梅田」、「淀屋橋」などの大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れた交通利便性の高い立地です。駅周辺には物販、飲食店等様々な業態の商業施設が集積する繁華性を有し、単身、DINKS、ファミリーと幅広い需要のあるエリアです。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造地上10階建て1K210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などの設備や入居者が利用できるフィットネススペース、食堂などの共用施設があり、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。本物件は法人へ一括賃貸し、法人社宅として転貸しています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	大阪府吹田市垂水町三丁目22番16号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	面積	1,569.18㎡	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	6,877.38㎡	建築時期	2023年2月16日
	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	210戸			
PM会社	大和ライフネクスト株式会社			
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（注1）	
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	5,168.52㎡	
鑑定評価額	2,870,000千円	賃貸面積	5,168.52㎡	
直接還元法による価格	2,880,000千円	月額賃料	15,340千円	
直接還元利回り	4.3%	敷金・保証金等	61,360千円	
純収益（NCF）	123,681千円	稼働率（面積ベース）	100.0%	
DCF法による価格	2,870,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率（注2）	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	2023年8月28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）	53,511千円	
		地震PML（予想最大損失率）	9.6%	
特記事項： テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又は賃借人の関連会社等に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 （借地契約の概要） 借地権の種類：借地権 権利の態様：建物所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：個人 賃借人：三菱UFJ信託銀行株式会社 契約面積：1,569.18㎡ 契約期間：2021年11月30日から2053年2月28日まで 敷金・保証金：金14,000,000円 賃料改定：借地期間開始日から3年間は、賃料の改定を行わないものとします。以降、3年毎に、協議の上、改定することができるものとします。				
担保設定の有無：無				

（注1）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括賃貸予定です。

（注2）割引率は11年度（10年度まで4.3%）の数値を記載しています。

グランカーサ板橋本町

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	1,230,000千円
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三田線「板橋本町」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年2月竣工のマンションです。都営地下鉄三田線で都内中心部の「大手町」駅へのアクセスも良く、帝京大学医学部付属病院等の近隣及び都内中心部に勤務する単身者及びDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造地上13階建てで1LDK36戸の物件になります。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などの共用設備や追い焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都板橋区本町32番9号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	324.07㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,726.70㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
賃貸可能戸数	36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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	1,269.96㎡
鑑定評価額	1,310,000千円	賃貸面積	1,234.37㎡
直接還元法による価格	1,340,000千円	月額賃料	4,913千円
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	3,395千円
純収益（NCF）	48,243千円	稼働率（面積ベース）	97.2%
DCF法による価格	1,290,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2023年8月28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）	14,312千円
		地震PML（予想最大損失率）	6.3%
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

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	970,000千円	
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-	
信託契約期間	-			
物件の特性				
立地特性：本物件は東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年5月竣工のマンションです。JR線「上野」駅も至近で都内全域に渡ってのアクセスが良く、勤務地を選ばず単身者及びDINKS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地上10階建て1DK13戸、2LDK8戸で構成された物件になります。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などの共用設備や追い焚き機能付給湯器（2LDKのみ）、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野三丁目14番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	248.09㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	887.49㎡	建築時期	2023年5月9日
	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	21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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	751.16㎡	
鑑定評価額	987,000千円	賃貸面積	387.93㎡	
直接還元法による価格	1,020,000千円	月額賃料	1,975千円	
直接還元利回り	3.5%	敷金・保証金等	1,206千円	
純収益（NCF）	35,798千円	稼働率（面積ベース）	51.6%	
DCF法による価格	973,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.7%	報告書日付	2023年8月28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）	6,976千円	
		地震PML（予想最大損失率）	5.5%	
特記事項：本物件の土地の南西側道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約56.76㎡となっています。				
担保設定の有無：無				

グランカーサ大島

取得予定日	2023年10月13日	取得予定価格	2,819,600千円	
取得資産の種別	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	2023年8月4日から2033年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件は都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年6月竣工の1DK・1LDK・2LDKで構成されたマンションです。「大島」駅周辺は下町の雰囲気を残しつつ、商業施設が充実しており、生活利便性の高いエリアです。また、河川や公園等の自然環境にも近く、交通利便性も高いことから幅広いニーズが見込まれます。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1DK67戸、1LDK20戸、2LDK2戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都江東区大島四丁目8番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	525.13㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,802.26㎡	建築時期	2023年6月30日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
賃貸可能戸数	89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（2023年7月31日時点）（注）		
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	2023年8月1日	賃貸可能面積	2,571.72㎡	
鑑定評価額	2,910,000千円	賃貸面積	0.00㎡	
直接還元法による価格	3,010,000千円	月額賃料	0千円	
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	0千円	
純収益（NCF）	108,220千円	稼働率（面積ベース）	0.0%	
DCF法による価格	2,860,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2023年8月31日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費（1年以内計）	0千円	
		長期修繕費（2～12年計）	24,299千円	
		地震PML（予想最大損失率）	4.8%	
特記事項： 対象敷地の北側道路は都市計画道路（放射31号、計画幅員27m）に該当し、対象敷地の北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、事業実施等の詳細は未定ですが、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が約1.8m後退する予定です。 本件土地南側の一部が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約5.41㎡となっています。				
担保設定の有無：無				

（注）前売主は2023年7月31日付で本物件の引き渡しを受けており、同日時点において稼働は生じていません。

グランカーサ江戸川橋

取得予定日	2023年10月13日	取得予定価格	2,280,000千円	
取得資産の種別	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	2023年10月13日から2033年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件は東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年3月竣工のマンションです。有楽町線で都内中心部の「有楽町」駅、及び副都心の「池袋」駅へのアクセスも良く、都内中全般に勤務する単身者及びDINKS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地上8階建て1DK34戸、2LDK20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などの共用設備や追い焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都文京区水道二丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	516.48㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,153.26㎡	建築時期	2023年3月9日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
賃貸可能戸数	54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（2023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	2023年8月1日		賃貸可能面積	1,668.06㎡
鑑定評価額	2,380,000千円		賃貸面積	966.00㎡
直接還元法による価格	2,470,000千円		月額賃料	4,949千円
直接還元利回り	3.4%		敷金・保証金等	3,446千円
純収益（NCF）	83,819千円		稼働率（面積ベース）	57.9%
DCF法による価格	2,340,000千円		建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.6%		報告書日付	2023年8月28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）	16,685千円
			地震PML（予想最大損失率）	10.3%
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				

グランカーサ溝の口

取得予定日	2023年10月13日	取得予定価格	2,241,000千円
取得資産の種別	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	2023年10月13日から2033年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は東急田園都市線及び東急大井町線「溝の口」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。田園都市線で「渋谷」駅へのアクセス、また相互乗り入れしている半蔵門線を利用し都内主要エリアへのアクセスが良く、都内中心部に勤務する単身者、DINKS及びファミリー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地上5階建て1LDK1戸、1SLDK2戸、2LDK32戸、3LDK14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などの共用設備や追い焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっております。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区下作延四丁目27番44号		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,372.16㎡	容積率 / 建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,862.81㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月8日	賃貸可能面積	2,670.55㎡
鑑定評価額	2,260,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	2,350,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.7%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	86,815千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	2,220,000千円	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	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.9%	報告書日付	2023年8月31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）	17,717千円
		地震PML（予想最大損失率）	10.6%
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			

プレジオ難波

取得予定日	2023年12月1日	取得予定価格	4,280,000千円
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	未定		
物件の特性			
立地特性：本物件はOsaka Metro御堂筋線、四つ橋線及び千日前線「なんば」駅より徒歩約3分と駅接近性に優れているほか、同駅周辺に形成されている商業エリアへのアクセスも良好であるなど、利便性の高い立地特性を有しています。良好な交通利便性、生活利便性等を背景に、大阪市内中心部へ通勤する居住者を中心に居住選好性は高く、安定的なニーズが見込まれる物件です。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造15階建て、1DK39戸、1LDK95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暖房乾燥機、浴室テレビ、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区元町一丁目10番7号		
土地	所有形態	所有権（一部借地権）	用途地域 商業地域
	面積	838.35㎡	容積率/建ぺい率 600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	5,325.20㎡	建築時期 2023年8月20日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき15階建	
賃貸可能戸数	134戸		
PM会社	株式会社ベイス（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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	4,809.33㎡
鑑定評価額	4,360,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	4,490,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	170,689千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	4,300,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2023年8月28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）	41,946千円
		地震PML（予想最大損失率）	12.0%
特記事項： 本件土地北側の道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約28.61㎡となっています。 テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又は賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。また、本件土地の一部は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 （借地契約の概要） 借地権の種類：普通借地権 権利の態様：建物の所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：開示について承諾を得られていないため非開示 賃借人：株式会社ベイス 契約面積：196.56㎡ 契約期間：2021年7月27日から2051年7月26日までの30年間 敷金・保証金：金0円 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、借地権対象土地に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合、又は借地権対象土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合には協議の上、賃料を改定することができる。			
担保設定の有無：無			

グランカーサミノ輪

取得予定日	2023年12月1日	取得予定価格	1,340,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-
信託契約期間	-		
物件の特性			
立地特性：本物件は、東京メトロ日比谷線「ミノ輪」駅から徒歩6分の場所に位置する、1DK、2LDKで構成された新築マンションです（2023年10月竣工予定）。最寄り駅から「東京」駅や、「大手町」駅まで約20分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造10階建て、1DK30戸、2LDK15戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備が装備されており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都台東区日本堤二丁目（以下未定）		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 近隣商業地域
	面積	289.97㎡	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	1,828.69㎡	建築時期 2023年10月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上10階	
賃貸可能戸数	45戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	1,392.87㎡
鑑定評価額	1,350,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	1,410,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	50,929千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	1,330,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2023年8月28日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費（1年以内計）	0千円
		長期修繕費（2～12年計）	12,437千円
		地震PML（予想最大損失率）	5.2%
特記事項：特記すべき事項はありません。			
担保設定の有無：無			

セレニテ本町東リアン

取得予定日	2024年2月1日	取得予定価格	3,670,000千円	
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信託契約期間	未定			
物件の特性				
立地特性：本物件はOsaka Metro中央線、堺筋線「堺筋本町」駅又は長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩6分の場所に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者・DINKS向けの新築マンションです(2023年8月竣工)。オフィスが集積する本町・北浜エリアや繁華性の高い心齋橋・日本橋に近接する一方、周辺はマンションが集積する住宅街が形成されています。職住近接などアクセスを重視する社会人層を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造15階建で、1K56戸、1LDK98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などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区博労町一丁目3番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	804.45㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,870.21㎡	建築時期	2023年8月20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	154戸			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(予定)			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況(2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	4,441.64㎡	
鑑定評価額	3,780,000千円	賃貸面積	-	
直接還元法による価格	3,860,000千円	月額賃料	-	
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	-	
純収益(NCF)	146,838千円	稼働率(面積ベース)	-	
DCF法による価格	3,740,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2023年8月28日	
		緊急修繕費	0千円	
		短期修繕費(1年以内計)	0千円	
		長期修繕費(2~12年計)	38,259千円	
		地震PML(予想最大損失率)	9.2%	
特記事項： 本物件の北側道路は「船場建築線」の指定を受けており、道路中心線より6m後退した位置に建築線が指定されています。当該指定に基づき本物件は2.15~2.18mのセットバックを実施しています。				
担保設定の有無：無				

グランカーサ四谷

取得予定日	2024年2月1日	取得予定価格	3,500,000千円
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	未定		
物件の特性			
立地特性：本物件は、JR中央線及び総武線「四ツ谷」駅、東京メトロ丸ノ内線及び南北線「四ツ谷」駅から徒歩10分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩8分に位置する、1DK、1LDK、2LDKで構成された新築マンションです（2023年11月竣工予定）。最寄り駅から「東京」駅まで約10分、「新宿」駅まで約5分と主要ビジネスエリアへのアクセスに大変優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造8階建で、1DK66戸、1LDK13戸、2LDK3戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備が充実しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供します。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都新宿区若葉二丁目（以下未定）		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 近隣商業地域 (B) 第二種中高層住居専用 地域
	面積	810.14㎡	容積率 / 建ぺい率 (A) 300% / 80% (B) 300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	2,998.99㎡	建築時期 2023年11月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上8階	
賃貸可能戸数	82戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	2,395.89㎡
鑑定評価額	3,710,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	3,870,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.3%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	127,868千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	3,640,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.5%	報告書日付	2023年8月28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）	19,430千円
		地震PML（予想最大損失率）	8.8%
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			

グランカーサ三ノ輪

取得予定日	2024年2月1日	取得予定価格	957,000千円
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-
信託契約期間	-		
物件の特性			
立地特性：本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分に位置する、1DK、1LDKで構成された新築マンションです(2023年12月竣工予定)。最寄り駅から「東京」駅や、「大手町」駅まで約20分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1DK22戸、1LDK11戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備が装備されており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地(住居表示)	東京都台東区日本堤二丁目(以下未定)		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)商業地域 (B)近隣商業地域
	面積	207.29㎡	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	1,411.99㎡	建築時期 2023年12月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上12階	
賃貸可能戸数	33戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(予定)		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況(2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	1,011.78㎡
鑑定評価額	974,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	1,020,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	-
純収益(NCF)	36,547千円	稼働率(面積ベース)	-
DCF法による価格	954,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.4%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2023年8月28日
		緊急修繕費	0千円
		短期修繕費(1年以内計)	0千円
		長期修繕費(2~12年計)	11,043千円
		地震PML(予想最大損失率)	4.7%
特記事項：特記すべき事項はありません。			

グランカーサ両国ヴェルデ

取得予定日	2024年2月1日	取得予定価格	2,215,000千円	
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信託契約期間	未定			
物件の特性				
立地特性：本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩8分、JR総武線「両国」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年11月竣工予定の1LDK・2LDKで構成された新築マンションです。「両国」駅周辺は両国国技館、江戸東京博物館のような文化施設が数多くあり、観光客やイベントに参加する人々が多く訪れます。都心部へのアクセスと交通利便性にも優れており、単身者やファミリー等幅広い層のニーズが見込まれます。				
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1LDK16戸、2LDK24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、防犯カメラなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑三丁目21番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	412.71m ²	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	2,413.19m ²	建築時期	2023年11月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上9階		
賃貸可能戸数	40戸			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	1,958.00m ²	
鑑定評価額	2,270,000千円	賃貸面積	-	
直接還元法による価格	2,330,000千円	月額賃料	-	
直接還元利回り	3.6%	敷金・保証金等	-	
純収益（NCF）	83,939千円	稼働率（面積ベース）	-	
DCF法による価格	2,250,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.8%	報告書日付	2023年8月28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）	15,318千円	
		地震PML（予想最大損失率）	5.9%	
特記事項：特記すべき事項はありません。				
担保設定の有無：無				

グランカーサ日暮里

取得予定日	2024年2月1日	取得予定価格	1,640,000千円	
取得資産の種別	不動産	信託受託者	-	
信託契約期間	-			
物件の特性				
立地特性：本物件はJR常磐線「三河島」駅から徒歩5分、JR山手線「日暮里」駅から徒歩7分の場所に位置する2023年12月竣工予定の新築マンションです。都内中心部の「東京」駅へのアクセスも良く、周辺にスーパー等の生活施設も揃っており都内中心部に勤務する単身者及びDINKS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地上9階建て1DK18戸、1LDK1戸、2LDK19戸の物件になります。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暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都荒川区東日暮里六丁目（以下未定）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	562.11㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,782.48㎡	建築時期	2023年12月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上9階		
賃貸可能戸数	38戸			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	1,447.20㎡	
鑑定評価額	1,720,000千円	賃貸面積	-	
直接還元法による価格	1,790,000千円	月額賃料	-	
直接還元利回り	3.5%	敷金・保証金等	-	
純収益（NCF）	62,715千円	稼働率（面積ベース）	-	
DCF法による価格	1,690,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.7%	報告書日付	2023年8月28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）	10,936千円	
		地震PML（予想最大損失率）	5.9%	
特記事項：特記すべき事項はありません。				
担保設定の有無：無				

グランカーサミノ輪

取得予定日	2024年3月1日	取得予定価格	1,970,000千円	
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	
信託契約期間	未定			
物件の特性				
立地特性: 本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩7分、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス「南千住」駅から6分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者・DINKS向けの新築マンションです(2023年12月竣工予定)。 2駅4路線利用することができ、ビジネスエリアへのアクセスに優れており、都心へ通勤する社会人層の需要が見込める物件です。				
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造15階建で、1K17戸、1LDK31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などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
物件の概要				
所在地(住居表示)	東京都荒川区南千住二丁目(以下未定)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	577.72㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,550.39㎡	建築時期	2023年12月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上15階		
賃貸可能戸数	48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(2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	2,025.20㎡	
鑑定評価額	2,120,000千円	賃貸面積	-	
直接還元法による価格	2,150,000千円	月額賃料	-	
直接還元利回り	3.5%	敷金・保証金等	-	
純収益(NCF)	75,153千円	稼働率(面積ベース)	-	
DCF法による価格	2,080,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率	3.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	3.6%	報告書日付	2023年8月28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)	17,214千円	
		地震PML(予想最大損失率)	4.1%	
特記事項: 対象敷地の南側道路は都市計画道路(環状4号線、計画幅員25~35m)に該当し、対象敷地の南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208.54㎡)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				

グランカーサ京都駅前

取得予定日	2024年3月1日	取得予定価格	1,510,000千円
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	未定		
物件の特性			
立地特性：本物件はJR東海道本線「京都」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年11月竣工予定の1K・1DK・1LDKで構成された新築マンションです。「京都」駅へのアクセスが良く、職住近接性を重視する単身者やDINKS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5階建て、1K50戸、1DK4戸、1LDK23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暖房機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	京都府京都市南区西九条横町（以下未定）		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)近隣商業地域 (B)第二種住居地域
	面積	968.68㎡	容積率/建ぺい率 (A)300%/80% (B)200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	3,142.92㎡	建築時期 2023年11月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上5階	
賃貸可能戸数	77戸		
PM会社	株式会社中川工務店（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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	2,295.43㎡
鑑定評価額	1,590,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	1,630,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.8%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	61,789千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	1,570,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	4.0%	報告書日付	2023年8月28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）	19,951千円
		地震PML（予想最大損失率）	11.0%
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）本物件土地のうち建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）を含む合計約20.93㎡が道路として使用されています。

グランカーサ王子

取得予定日	2024年3月1日	取得予定価格	4,340,000千円
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	未定		
物件の特性			
立地特性：本物件は東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩8分、「王子」駅から徒歩9分の場所に位置する2024年1月竣工予定の1LDK・2LDK・3LDKで構成された新築マンションです。「王子」駅ではJR京浜東北線も利用できるため都内中心部へのアクセスが良く、職住近接性を重視するDINKSやファミリーに安定的なニーズが見込まれる物件です。			
物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造6階建て、1LDK27戸、2LDK48戸、3LDK14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、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都北区王子三丁目（以下未定）		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 近隣商業地域 (B) 第一種住居専用地域
	面積	1,868.99㎡	容積率/建ぺい率 (A) 300%/80% (B) 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	4,737.05㎡	建築時期 2024年1月竣工予定
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上6階	
賃貸可能戸数	89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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	4,068.39㎡
鑑定評価額	4,620,000千円	賃貸面積	-
直接還元法による価格	4,740,000千円	月額賃料	-
直接還元利回り	3.5%	敷金・保証金等	-
純収益（NCF）	165,988千円	稼働率（面積ベース）	-
DCF法による価格	4,570,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率	3.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社
最終還元利回り	3.7%	報告書日付	2023年8月28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）	29,973千円
		地震PML（予想最大損失率）	7.0%
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			

ライブラリ練馬谷原

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	3,146,000千円
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2022年3月22日から2033年10月31日		
物件の特性			
立地特性：本物件は西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩15分の場所に位置する介護付有料老人ホーム（注1）であり、物件北側には戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっています。 本物件の前にはバス停があるため最寄り駅からの利便性と、主要駅の「池袋」駅へも約30分と交通利便性が良く、優位性の高い立地といえます。			
物件特性：本物件は2022年2月竣工の築浅の介護付有料老人ホームであり、18.06㎡～19.35㎡の広さの個室を提供しています。居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂、機能訓練室、談話室、一般浴室、機械浴室の他、2階から3階に小浴室を備えています。			
物件の概要			
所在地（住居表示）	東京都練馬区谷原二丁目7番24号		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 準住居地域 (B) 第一種低層住居専用地域
	面積	2,069.92㎡	容積率 / 建ぺい率 (A) 300% / 60% (B) 100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	延床面積	3,592.32㎡	建築時期 2022年2月15日
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	
賃貸区画数	1		
P M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（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	3,592.32㎡
鑑定評価額	3,210,000千円	賃貸面積	3,592.32㎡
直接還元法による価格	3,270,000千円	月額賃料（注2）	非開示
直接還元利回り	4.0%	敷金・保証金等（注2）	非開示
純収益（NCF）	130,824千円	稼働率（面積ベース）	100.0%
DCF法による価格	3,190,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況	
割引率（注3）	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	2023年8月28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）	18,479千円
		地震PML（予想最大損失率）	6.7%
特記事項：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旨の賃貸借契約を締結しています。			
担保設定の有無：無			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日2023年7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ケア	開設年月日	2022年7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)	120
居住の権利形態	利用権	定員(人)	120
居室面積帯(㎡)	18.06㎡～19.35㎡	入居者数(人)	73
入居時要件	要支援・要介護	入居率(%)	60.8
入居者の平均要介護度	2.3	入居者の平均年齢(歳)	82
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)	-	239,840
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	大泉学園ふれあいクリニック 医療法人社団福寿会 赤羽岩淵病院		
協力歯科医療機関	新河岸		

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

(注2)月額賃料及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(注3)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。

ライブラリ志村坂上

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	2,630,000千円	
取得資産の種別	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	2023年3月17日から2033年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件は都営地下鉄三田線「志村坂上」駅から徒歩12分に位置しており、「大手町」駅、「日比谷」駅といった主要駅まで30分以内でアクセス可能な立地となっています。周辺は集合住宅が密集する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。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：本物件は2023年1月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、18.02㎡～18.09㎡の広さの個室を提供しています。建物は「和」を基調としたコンセプトとなっており、居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂（機能訓練室と兼用）、談話室、一般浴室、機械浴室を備えています。				
物件の概要				
所在地（住居表示）	東京都板橋区小豆沢一丁目23番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,190.31㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	2,976.65㎡	建築時期	2023年1月18日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概況		賃貸借の概況（2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	2,976.65㎡	
鑑定評価額	2,770,000千円	賃貸面積	2,976.65㎡	
直接還元法による価格	2,810,000千円	月額賃料（注1）	非開示	
直接還元利回り	3.9%	敷金・保証金等（注1）	非開示	
純収益（NCF）	109,715千円	稼働率（面積ベース）	100.0%	
DCF法による価格	2,750,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率（注2）	4.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	4.1%	報告書日付	2023年8月28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）	17,525千円	
		地震PML（予想最大損失率）	6.7%	
特記事項： 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旨の賃貸借契約を締結しています。 本物件の東側道路は、1966年7月30日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定）です。そのため、都市計画法に基づく建築制限があります。				
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2023年5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ケア	開設年月日	2023年5月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	93	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	93	
居室面積帯(㎡)	18.02㎡～18.09㎡	入居者数(人)	0	
入居時要件	要支援・要介護	入居率(%)	0.0	
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢(歳)	-	
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)	-	254,840	
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	医療法人社団福寿会 赤羽岩淵病院			
協力歯科医療機関	医療法人双葉会 新河岸ファミリー歯科			

(注1) 月額賃料及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 割引率は11年度(10年度まで3.9%)の数値を記載しています。

サニーライフ鎌倉玉縄

取得予定日	2023年10月3日	取得予定価格	1,750,000千円	
取得資産の種別	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2022年4月28日から2033年10月31日			
物件の特性				
立地特性：本物件の最寄り駅はJR横須賀線「大船」駅となり、当該施設より徒歩17分です。当該施設の近くにバス停「栄光学園前」があり、「大船」駅までの所要時間は7分と最寄り駅までのアクセスは路線バスに依存します。また、最寄り駅は「横浜」駅まで約18分、「東京」駅まで約48分と、東京方面、横浜方面どちらにもアクセスしやすく、利便性の良い駅です。当該施設周辺は、「栄光学園」「清泉女学院」という有名私学が存し、周辺は戸建てや集合住宅が立ち並び閑静な優良住宅街です。				
物件特性：本物件は2021年6月に竣工し、同年9月に開設した住宅型有料老人ホームです。当該施設は地上4階建ての建物で、1階に食堂や浴室・健康管理室などのバックヤードを設け、居室は2階以上に設けられています。全室個室で100名定員であり、一般的な有料老人ホームの60名程度の定員と比較すると規模が大きくなっています。設備として洗面台、トイレ、収納を備えています。				
物件の概要				
所在地(住居表示)	神奈川県鎌倉市玉縄四丁目2番地1(住居表示未実施地区)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	2,607.34㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	3,242.42㎡	建築時期	2021年6月24日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
賃貸区画数	1			
PM会社	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(2023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	2023年8月1日	賃貸可能面積	3,256.84㎡	
鑑定評価額	1,790,000千円	賃貸面積	3,256.84㎡	
直接還元法による価格	1,800,000千円	月額賃料(注1)	非開示	
直接還元利回り	4.2%	敷金・保証金等(注1)	非開示	
純収益(NCF)	75,497千円	稼働率(面積ベース)	100.0%	
DCF法による価格	1,780,000千円	建物エンジニアリング・レポートの概況		
割引率(注2)	4.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
最終還元利回り	4.4%	報告書日付	2023年8月28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)	26,154千円	
		地震PML(予想最大損失率)	11.5%	
特記事項：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旨の賃貸借契約を締結しています。				
担保設定の有無：無				
入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日2023年7月1日)				
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2021年9月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	100	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	100	
居室面積帯(㎡)	15.0㎡~15.5㎡	入居者数(人)	97	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	97.0	
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢(歳)	88	
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)	-	168,955~205,625	
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	医療法人社団皆吉会 プライムコーストみなとみらいクリニック			
協力歯科医療機関	医療法人社団皆吉会 プライムコーストみなとみらい歯科クリニック			

(注1) 月額賃料及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 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。

本取引後のポートフォリオ

(ア) 取得（予定）価格及び投資比率

譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産取得（以下「本取引」といいます。）後の取得（予定）価格及び投資比率は、以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件名称	取得（予定）価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
取得済資産				
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.3
		ジョイ尾山台	624	0.2
		willDo大塚	725	0.2
		東信松涛マンション	912	0.2
		ハーモニー上北沢	400	0.1
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2
		カレッジスクエア早稲田	215	0.1
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2
		カレッジスクエア木場	639	0.2
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4
		六本木ライズハウス	912	0.2
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3
		プロスペクト荻窪	701	0.2
		エクセリア池袋WEST	852	0.2
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4
		ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.5
		ジョイスコート	3,010	0.8
		グランカーサ浅草	1,216	0.3
		グランカーサ六本木	1,480	0.4
		グランカーサ南青山	3,750	0.9
		ストーリーア神宮前	3,160	0.8
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6
		リエトコート四谷	1,716	0.4
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2
		グランカーサ馬込	602	0.2
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4
		グランカーサ住吉	1,140	0.3
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3
		グランカーサ門前仲町	780	0.2
		グランカーサ馬込	700	0.2
グランカーサ板橋EAST	955	0.2		
グランカーサ蔵前	1,505	0.4		
グランカーサ清澄白河	1,775	0.4		
グランカーサ曳舟	2,760	0.7		
グランカーサ王子	1,150	0.3		
グランカーサ両国イースト	1,120	0.3		
グランカーサ田端	825	0.2		
グランカーサ錦糸町	850	0.2		
プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2		
ドリームハイツ	358	0.1		
グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1		
王子ハイツ	347	0.1		

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1
		wiIIDo等々力	1,764	0.4
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2
		ロフティー平井	324	0.1
		THEパームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4
		プロスペクト・グラサ広尾	3,560	0.9
		プロスペクト初台	518	0.1
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3
		プロスペクト町屋	484	0.1
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7
		プロスペクト森下	1,260	0.3
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3
		BELNOS34	1,700	0.4
		SKレジデンス	805	0.2
		エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.3
		グラナ上野	1,100	0.3
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4
		グランカーサ両国壱番館	1,420	0.4
		グランカーサ両国貳番館	770	0.2
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4
		グランカーサ南千住	1,159	0.3
	三大都市圏	wiIIDo横浜南	233	0.1
		wiIIDo金山正木	490	0.1
		wiIIDo市岡	722	0.2
		wiIIDo海老江	350	0.1
		wiIIDo今福西	413	0.1
		VISTAシュブリーム	563	0.1
		wiIIDo千代田	633	0.2
		wiIIDo太閤通	1,120	0.3
		wiIIDo金山	370	0.1
		wiIIDo金山沢下	375	0.1
		wiIIDo塚本	730	0.2
		wiIIDo谷町	1,040	0.3
		wiIIDo難波w	486	0.1
		wiIIDo難波w	690	0.2
		wiIIDo勝川	503	0.1
		ステージア黄金	600	0.2
		wiIIDo浜崎通	2,280	0.6
		wiIIDo南森町	493	0.1
		wiIIDo南浦和	396	0.1
		wiIIDo松屋町	810	0.2
		wiIIDo東別院	703	0.2
		wiIIDo新大阪	861	0.2
		カレッジスクエア東久留米	523	0.1
		wiIIDo松原	549	0.1
		wiIIDo三宮イースト	731	0.2
		wiIIDo九条	537	0.1
		wiIIDo代官町	655	0.2
		wiIIDo高畑	494	0.1
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3
		フレグランス川崎	548	0.1
		プロスペクト中央林間	524	0.1
		プロスペクト中之島	734	0.2
		プロスペクト豊中服部	366	0.1
		プロスペクト下鴨	281	0.1
		プロスペクト河原町五条	583	0.1
		グランシス江坂	1,260	0.3
		セレニテ甲子園	2,550	0.6

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)
		ブレジオ都島	1,610	0.4
		セレニテ新大阪式番館	3,510	0.9
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1
		グランシス天満橋	4,050	1.0
		デイグラン鶴見	1,030	0.3
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4
		HS梅田EAST	2,151	0.5
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3
		グランカーサ浦安	886	0.2
		グランカーサ千代田	959	0.2
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.7
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2
		セレニテ難波プリエ	2,739	0.7
		セレーノ大宮	1,554	0.4
		すずらん館	441	0.1
		ボヌール常盤	752	0.2
		リーベスト西千葉	2,152	0.5
		wi l l Do伝馬町	627	0.2
		wi l l Do西明石	635	0.2
		リーベスト東中山	1,371	0.3
		スタートシティ桜山	735	0.2
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5
		wi l l Do黒川	677	0.2
		デイル橋本	748	0.2
		プロスペクト川崎	1,520	0.4
		プロスペクト浦和常盤	717	0.2
		クラウンハイム西田辺	405	0.1
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4
		リエトコート丸の内	3,756	0.9
		グランカーサ上前津	2,050	0.5
		さくらHills富士見	2,750	0.7
		グランカーサ北浦和	2,490	0.6
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3
		wi l l Do中洲	2,460	0.6
		wi l l Do上杉3丁目	506	0.1
		wi l l Do岡山駅西口	1,220	0.3
		wi l l Do岡山大供	1,040	0.3
		スカイヒルズN15	712	0.2
		ウエストパーク支倉	1,240	0.3
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3
		ルネッサンス21博多	1,500	0.4
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3
		グランパーク天神	4,698	1.2
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.7
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.5
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3
		グランカーサ南11条	830	0.2
		グランカーサ渡辺通	668	0.2
		アルファスクエア南6条	1,610	0.4
		wi l l Do高砂	364	0.1

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4
		グランカーサ北3条	1,265	0.3
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1
		賃貸住宅小計(計184物件)	249,906	62.8
ヘルスケア 施設	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.8
		SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.4
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.5
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.3
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.0
		プレザングラン南雪谷	3,380	0.8
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.5
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3
		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	2.8
		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	4,516	1.1
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.5
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3
		グッドタイム リビング 千葉みなと / 駅前通	1,320	0.3
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2
		グッドタイム リビング 流山寺番館	610	0.2
		グッドタイム リビング 流山武番館	563	0.1
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1
	グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	
	サニーライフ日吉	2,060	0.5	
	サニーライフ調布	1,920	0.5	
	チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.6	
	アズハイム綱島	1,500	0.4	
	ライブラリ新柴又	1,405	0.4	
	医心館 上大岡	933	0.2	
	サニーライフ芝浦	6,280	1.6	
	中核都市部	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3
		さわやか海響館	899	0.2
さわやか鳴水館		813	0.2	
さわやか日の出館		896	0.2	
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		1,330	0.3	
アルファリビング岡山西川緑道公園		789	0.2	
アルファリビング高松駅前		642	0.2	
アルファリビング高松百間町	628	0.2		
アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3		
		ヘルスケア施設小計(計50物件)	102,576	25.8

用途	地域 (注1)	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
取得予定資産				
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ板橋本町	1,230	0.3
		グランカーサ上野	970	0.2
		グランカーサ大島	2,819	0.7
		グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6
		グランカーサ三ノ輪	1,340	0.3
		グランカーサ四谷	3,500	0.9
		グランカーサ三ノ輪	957	0.2
		グランカーサ三ノ輪	1,970	0.5
		グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6
		グランカーサ日暮里	1,640	0.4
		グランカーサ王子	4,340	1.1
	三大都市圏	エルブレイス江坂	2,820	0.7
		プレジオ難波	4,280	1.1
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9
グランカーサ京都駅前		1,510	0.4	
ヘルスケア 施設	三大都市圏	グランカーサ溝の口	2,241	0.6
		ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8
		ライブラリ志村坂上	2,630	0.7
		サニーライフ鎌倉玉縄	1,750	0.4
		合計(計253物件)		397,791

(注1) 「地域」欄に記載されている「三大都市圏」及び「政令指定都市等」における大都市圏の定義については、「住宅・土地統計調査(2018年度)」の大都市圏の定義に準じます。賃貸住宅における「三大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいい、ヘルスケア施設における「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県)をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。人口が30万人以上の中核市とは、地方自治法に基づき制定された市を指します。「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市(ヘルスケア施設における「三大都市圏」を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注2) 取得(予定)価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は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、取得済資産及び取得予定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位を四捨五入して記載しています。)

(イ) 賃貸状況の概要

a. 主要な不動産の概要

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

b. 主要なテナントへの賃貸概要

本投資法人が本書の日付現在保有している取得済資産及び取得予定資産のうち、本取引後のポートフォリオにおいて賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
テナント名：合同会社日本賃貸住宅(特別目的会社)		
wilDo清澄	7,427.62	1.0
ジョイ尾山台	1,001.38	0.1
wilDo大塚	1,056.77	0.1
東信松涛マンション	981.75	0.1
ハーモニー上北沢	502.44	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	1,383.59	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	1,728.27	0.2
六本木ライズハウス	1,212.31	0.2
TKフラッツ渋谷	6,947.83	1.0
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,198.50	0.2
プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	0.4
プロスペクト東雲橋	4,838.64	0.7
プロスペクト門前仲町	1,790.56	0.2
プロスペクト荻窪	1,123.59	0.2
エクセリア池袋WEST	1,343.39	0.2
プロスペクト大森海岸	2,480.72	0.3
ガーラブレイス新宿御苑	2,812.29	0.4
ジョイスコート	6,127.39	0.8
グランカーサ浅草	2,170.14	0.3
グランカーサ六本木	1,407.63	0.2
グランカーサ南青山	1,862.73	0.3
ストーリー神宮前	1,940.40	0.3
グランカーサ新宿御苑	3,224.48	0.4
リエトコート四谷	2,397.81	0.3
リエトコート元赤坂	1,233.44	0.2
グランカーサ銀座イースト	2,714.26	0.4
グランカーサ三ノ輪	1,241.22	0.2
グランカーサ本駒込	1,374.20	0.2
グランカーサ日本橋浜町	700.39	0.1
グランカーサ馬込	517.58	0.1
グランカーサ大森海岸	969.42	0.1
グランカーサ上野池之端	1,179.44	0.2
グランカーサ住吉	979.82	0.1
グランカーサ上野入谷	1,104.01	0.2
グランカーサ門前仲町	680.15	0.1
グランカーサ馬込	680.75	0.1
グランカーサ板橋EAST	934.40	0.1
グランカーサ蔵前	1,342.50	0.2
グランカーサ清澄白河	1,595.38	0.2
グランカーサ曳舟	2,856.16	0.4

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
グランカーサ王子	1,249.00	0.2
グランカーサ両国イースト	1,054.10	0.1
グランカーサ田端	769.10	0.1
グランカーサ錦糸町	681.03	0.1
グランカーサ板橋本町	1,234.37	0.2
グランカーサ上野	387.93	0.1
グランカーサ大島	0.00	0.0
グランカーサ江戸川橋	966.00	0.1
グランカーサ三ノ輪	0.00	0.0
グランカーサ四谷	0.00	0.0
グランカーサ三ノ輪	0.00	0.0
グランカーサ三ノ輪	0.00	0.0
プロフィットリンク竹ノ塚	2,329.67	0.3
ドリームハイツ	1,039.83	0.1
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	1,131.41	0.2
willDo等々力	2,422.06	0.3
グリーンヒルズ芦花	1,146.05	0.2
ロフティ平井	876.34	0.1
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	1,763.33	0.2
プロスペクト日本橋小網町	1,314.27	0.2
パークテラス恵比寿	2,755.28	0.4
プロスペクト渋谷道玄坂	2,081.54	0.3
プロスペクト・グラサ広尾	3,770.71	0.5
プロスペクト初台	780.07	0.1
プロスペクト西巢鴨	2,011.95	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	5,382.69	0.7
プロスペクト森下	2,399.23	0.3
プロスペクト恩賜公園	2,073.21	0.3
BELNOS34	5,289.11	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	2,712.95	0.4
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	2,081.94	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	1,300.39	0.2
グランカーサ南千住	1,430.06	0.2
グランカーサ両国ヴェルデ	0.00	0.0
グランカーサ日暮里	0.00	0.0
グランカーサ王子	0.00	0.0
willDo横浜南	493.59	0.1
willDo金山正木	1,167.48	0.2
willDo市岡	1,682.06	0.2
willDo海老江	708.59	0.1
willDo今福西	1,004.34	0.1
VISTAシュブリーム	892.88	0.1
willDo千代田	1,421.42	0.2
willDo太閤通	3,053.71	0.4
willDo金山	867.65	0.1
willDo金山沢下	939.48	0.1
willDo塚本	1,633.98	0.2
willDo谷町	1,856.40	0.3
willDo難波w	1,146.51	0.2
willDo難波w	1,699.50	0.2
willDo勝川	1,524.60	0.2
ステージア黄金	1,651.21	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)
wilDo浜崎通	5,709.16	0.8
wilDo南森町	1,028.48	0.1
wilDo南浦和	725.62	0.1
wilDo松屋町	1,865.64	0.3
wilDo東別院	1,591.04	0.2
wilDo新大阪	1,660.50	0.2
カレッジスクエア東久留米	936.72	0.1
wilDo松原	1,245.00	0.2
wilDo三宮イースト	1,733.93	0.2
wilDo九条	1,260.36	0.2
wilDo代官町	1,224.00	0.2
wilDo高畑	1,294.79	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	1,065.87	0.1
プロスペクト中央林間	1,097.92	0.2
プロスペクト中之島	1,615.05	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	1,465.41	0.2
グランシス江坂	2,452.26	0.3
セレニテ甲子園	5,527.23	0.8
プレジオ都島	3,206.89	0.4
セレニテ新大阪貳番館	5,966.67	0.8
グランカーサ梅田北	3,451.14	0.5
セレニテ本町グランデ	7,281.03	1.0
グランシス天満橋	6,671.82	0.9
デイグラン鶴見	2,439.95	0.3
さくらHillsリバーサイドWEST	4,397.00	0.6
さくらHillsリバーサイドEAST	2,190.04	0.3
さくらHills名駅NORTH	1,586.66	0.2
ルネ日本橋アネーロ	2,993.82	0.4
HS梅田EAST	3,223.60	0.4
セレニテ梅田EST	1,654.45	0.2
セレニテ夕陽丘EST	1,373.94	0.2
セレニテ梅田ルフレ	1,633.17	0.2
グランカーサ浦安	997.74	0.1
グランカーサ千代田	1,771.94	0.2
グランカーサ難波元町	7,311.91	1.0
グランカーサ緑地公園	3,923.91	0.5
グランカーサ新大阪SOUTH	5,303.47	0.7
セレニテ日本橋プリエ	3,360.89	0.5
グランカーサ天王寺EAST	1,235.32	0.2
セレニテ難波プリエ	3,733.34	0.5
エルブレイス江坂	5,168.52	0.7
プレジオ難波	0.00	0.0
セレニテ本町東リアン	0.00	0.0
グランカーサ京都駅前	0.00	0.0
セレーノ大宮	6,710.68	0.9
すずらん館	1,160.80	0.2
ボヌール常盤	1,888.89	0.3
リーベスト西千葉	10,587.76	1.5
wilDo伝馬町	2,185.20	0.3
wilDo西明石	4,703.40	0.6
リーベスト東中山	6,011.80	0.8
ステラートシティ桜山	1,914.07	0.3
ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	0.6
wilDo黒川	1,933.37	0.3
デイル橋本	3,134.24	0.4
プロスペクト川崎	3,404.96	0.5
プロスペクト浦和常盤	2,263.20	0.3
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	13,430.62	1.8

物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
リエトコート丸の内	9,001.79	1.2
グランカーサ上前津	5,294.79	0.7
さくらHills富士見	6,630.01	0.9
グランカーサ北浦和	3,640.99	0.5
グランカーサ藤沢	1,701.84	0.2
グランカーサ溝の口	0.00	0.0
サテラ北34条	5,691.72	0.8
willDo中洲	5,673.06	0.8
willDo上杉3丁目	1,517.81	0.2
willDo岡山駅西口	3,671.55	0.5
willDo岡山大供	3,178.71	0.4
スカイヒルズN15	3,462.59	0.5
ウエストパーク支倉	4,929.59	0.7
アルファタワー札幌南4条	4,425.39	0.6
ルネッサンス21博多	3,962.21	0.5
レジデンス札幌・南4条	3,532.23	0.5
グランパーク天神	13,984.83	1.9
フォレスト・ヒル仙台青葉	6,444.90	0.9
グランカーサ仙台五橋	4,587.42	0.6
グランカーサ永山公園通	3,846.75	0.5
グランカーサ南11条	2,637.56	0.4
グランカーサ渡辺通	1,176.90	0.2
アルファスクエア南6条	3,014.24	0.4
willDo高砂	1,623.68	0.2
グランカーサ裏参道	4,322.26	0.6
グランカーサ北3条	4,290.54	0.6
知事公館前タワーレジデンス	11,181.45	1.5
テナント名：グッドタイムリビング株式会社（高齢者介護施設運営）		
グッドタイム リビング センター南・プラテシアセンター南	19,228.21	2.6
グッドタイム リビング 千葉みなと / 海岸通・プラテシア 千葉みなと	17,101.74	2.4
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
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 流山弐番館	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
主要なテナントの合計	610,730.87	83.9
ポートフォリオの合計	727,732.47	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、取得済資産及び取得予定資産について2023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位を四捨五入して記載しています。

本取引後のポートフォリオ分散状況

(ア) 地域別の分散状況

取得予定資産及び本取引後の地域別のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

a. 賃貸住宅

地域	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
東京都23区	95	134,085,711	46.6
三大都市圏	84	120,137,851	41.8
政令指定都市等	21	33,465,845	11.6
合計	200	287,689,408	100.0

b. ヘルスケア施設

地域	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
三大都市圏	44	101,670,002	92.3
中核都市部	9	8,432,000	7.7
その他	-	-	-
合計	53	110,102,002	100.0

(イ) 用途別の分散状況

取得予定資産及び本取引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	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
賃貸住宅	200	287,689,408	72.3
ヘルスケア施設	53	110,102,002	27.7
合計	253	397,791,410	100.0

(ウ) タイプ別の分散状況

取得予定資産及び本取引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	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
ワンルーム	142	202,582,543	70.4
ファミリー	58	85,106,864	29.6
合計	200	287,689,408	100.0

b. ヘルスケア施設

タイプ区分	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
有料老人ホーム	52	109,474,002	99.4
サービス付き 高齢者向け住宅	1	628,000	0.6
合計	53	110,102,002	100.0

(エ) 築年数別の分散状況

取得予定資産及び本取引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1）	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
5年以下（注2）	60	118,833,700	29.9
5年超10年以下	15	38,642,346	9.7
10年超15年以下	14	24,573,880	6.2
15年超20年以下	122	166,429,727	41.8
20年超	42	49,311,755	12.4
合計	253	397,791,410	100.0

b. 賃貸住宅

築年数区分（注1）	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
5年以下（注2）	45	84,237,198	29.3
5年超10年以下	6	9,823,846	3.4
10年超15年以下	7	14,120,880	4.9
15年超20年以下	102	132,955,727	46.2
20年超	40	46,551,755	16.2
合計	200	287,689,408	100.0

c. ヘルスケア施設

築年数区分（注1）	本取引後		
	物件数	取得（予定） 価格 （千円）	比率 （％）
5年以下（注2）	15	34,596,502	31.4
5年超10年以下	9	28,818,500	26.2
10年超15年以下	7	10,453,000	9.5
15年超20年以下	20	33,474,000	30.4
20年超	2	2,760,000	2.5
合計	53	110,102,002	100.0

（注1）「築年数区分」は、2023年10月2日を基準日とした築年数に基づき分類しています。

（注2）「5年以下」には、未竣工の物件を含めて算出しています。

(オ)ヘルスケア施設の賃料負担力別の分散状況

本取引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	861	15.9
1.5倍超2.0倍以内	1,437	26.5
1.2倍超1.5倍以内	591	10.9
1.2倍以内	2,535	46.7
合計	5,426	100.0

(注1)「賃料負担力」とは、各信託不動産における直近のEBITDARを賃料(オペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した値。ただし、集計期間中に月額賃料が変更となった場合には、当該変更を反映した上で年換算の賃料を算出しています。以下同じです。)で除した倍率をいいます。「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。ただし、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、「営業利益」及び「減価償却費」は、各オペレーターから開示された2022年7月から2023年6月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ライブラリ新柴又」、「ライブラリ練馬谷原」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2022年6月から2023年5月、「ラ・ナシカ あらこがわ」は2022年4月から2023年3月、「サニーライフ日吉」、「サニーライフ調布」、「サニーライフ芝浦」、「サニーライフ鎌倉玉縄」は2022年3月から2023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、2023年6月末日現在において開設後1年未満の施設については対象外としています。

(注2)「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとのヘルスケア施設を対象とする各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

平均賃料負担力(注)
1.3倍

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

(カ) 介護報酬割合別の分散状況

本取引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	3,900	79.9
50%超60%以内	756	15.5
60%超70%以内	224	4.6
70%超	-	-
合計	4,881	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2022年7月から2023年6月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ライブラリ新柴又」、「ライブラリ練馬谷原」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2022年6月から2023年5月、「ラ・ナシカ あらこがわ」は2022年4月から2023年3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、2023年6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。

(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)
35.5%

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

(キ) ヘルスケア施設の入居一時金償却収入割合別の分散状況

本取引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	1,401	28.7
5%超15%以内	975	20.0
15%超25%以内	1,696	34.7
25%超	808	16.6
合計	4,881	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2022年7月から2023年6月における事業収支の情報に基づき算出しています。ただし、「ライブラリ新柴又」、「ライブラリ練馬谷原」、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は2022年6月から2023年5月、「ラ・ナシカ あらこがわ」は2022年4月から2023年3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、2023年6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。

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

平均入居一時金 償却収入割合(注)
13.0%

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

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は本投資法人が取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの (ハ) 個別資産の概要」及び前記「3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等」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) P M会社等に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制に関するリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録取消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金等に関するリスク
 - (チ) 本資産運用会社の兼業業務によるリスク
- 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

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

（中略）

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク

本書の日付現在、大和証券グループ本社は本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役は、同社又はその子会社の役職員を兼職しています。さらに、本資産運用会社は、大和証券グループ本社と2009年6月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。大和証券グループ本社は本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等へ商業上合理的な範囲内で協力することとされています。また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、2020年10月21日付でスポンサー・サポート契約の変更覚書を締結しており、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨が定められています。さらに、本資産運用会社は大和証券グループ本社の子会社であるDRTとパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しており、DRTからパイプラインサポート機能やウェアハウジング機能の提供を受けることができる旨が定められています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、商業上合理的な範囲内での協力を約束したものにすぎず、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が希望する条件で物件を取得し又は短期法人債を発行できることが確保されているわけではありません。また、DRTとのパイプラインサポート等に関する基本契約も、DRTに本投資法人の希望する条件で物件の売却等を義務づけるものではありません。

また、本投資法人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ますが、かかるパイプラインサポート契約により本投資法人が希望する物件を取得できる保証はありません。

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

さらに、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と本投資法人の投資主の利益が相反する可能性もあり、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。

また、本募集後の大和証券株式会社に付与されるグリーンシュエアオプションが全て行使された場合の大和証券グループ本社の本投資法人の投資口保有割合は、約15.7%（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16.2%）であり、本投資法人の投資主総会議への影響力も大きくなっていますが、大和証券グループ本社と本投資法人の他の投資主との利害が一致する保証はなく、結果として他の投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

（中略）

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(中略)

(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影響を受ける可能性があります。なお、本募集による取得予定資産であるグランカーサ三ノ輪、グランカーサ四谷、グランカーサ三ノ輪、グランカーサ両国ヴェルデ、グランカーサ日暮里、グランカーサ三ノ輪、グランカーサ京都駅前及びグランカーサ王子は、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。

(中略)

(ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

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

本募集による取得予定資産であるプレジオ難波、グランカーサ三ノ輪、セレニテ本町東リアン、グランカーサ四谷、グランカーサ三ノ輪、グランカーサ両国ヴェルデ、グランカーサ日暮里、グランカーサ三ノ輪、グランカーサ京都駅前及びグランカーサ王子に係る売買契約は、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、売買代金の支払いに充てる資金が投資口の発行及び借入れにより調達できている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は、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%相当額の違約金(グランカーサ三ノ輪IVについては、売買代金の10%相当額を上限とする違約金)を請求できるものとされています。

(中略)

その他

（中略）

（チ）譲渡予定資産の譲渡及び取得予定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、譲渡予定資産の譲渡及び取得予定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、別の機会における売却又は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却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。また、取得予定資産に関しては、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。

（リ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「3 第34期末後取得済資産及び取得予定資産並びに第34期末後譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要等」に記載の本募集による取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行うことを予定しています。しかしながら、取得予定資産の取得資金に係る借入れについては、本書の日付現在において、貸付人との間で契約を締結しておらず、したがって、本投資法人が希望する額及び条件による借入れが実現できる保証はなく、また、契約を締結した後においても、借入実行の前提条件を充足しない場合など、当該資産の取得が困難となり又は予定している時期に取得できないこととなる可能性があります。また、借入金利が著しく変更された場合においては、金利負担の増加により、投資主に損害を与える可能性があります。

（2）投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

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

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

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

本資産運用会社の体制

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

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

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

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の次の頁に以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（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、2023年10月3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2023年10月5日から2023年10月11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の次の頁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。」