

合併他一連の取引に関する説明資料 (2019年11月19日)



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

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation



大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management



Intentionally blank

JRHとNHIの現状と新投資法人 (2019年11月19日現在)

 <p>日本賃貸住宅投資法人 Japan Rental Housing Investments Inc.</p>	投資法人名	<p>日本ヘルスケア投資法人 Nippon Healthcare Investment Corporation</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅特化型 ■ 東京23区、3大都市圏中心 	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ■ ヘルスケア施設特化型 ■ 三大都市圏、中核都市部中心
<ul style="list-style-type: none"> ■ 193物件、2,278億円 ■ NOI利回り: 5.7%^{※1} 	ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 23物件、197億円 ■ NOI利回り: 6.2%^{※1}
<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模: 33位 (住宅系4位) ■ 時価総額: 36位 (住宅系5位) 	REIT市場でのポジション ^{※2}	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模・時価総額とも全体で最下位
<ul style="list-style-type: none"> ■ 1,715億円 	時価総額 ^{※2}	<ul style="list-style-type: none"> ■ 160億円
<ul style="list-style-type: none"> ■ 優良物件に対する取得競争が激化している環境下、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替え戦略の推進に、一定の期間 (3~5年間程度) を要する見込み 	課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーサポートによる大規模なパイプライン物件を有する一方、現状、資産規模・時価総額ともに小さく、外部成長機会に制約

ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指し、「すべての人の生活・暮らしを支える」をコンセプトに「大和証券リビング投資法人」として新たにスタート

「すべての人の生活・暮らしを支える」

大和証券リビング投資法人 ^{※3}

Daiwa Securities Living Investment Corporation

※1 直近の決算数値 (JRHは2019年11月19日付決算短信で公表した2019年9月期のNOI実績値から当該期中に売却した10物件のNOI実績値を除外し、また当該期中に取得した4物件については実績値を除外し鑑定NOIを加算し、さらに2019年10月29日に取得した1物件の鑑定NOIを加算してそれぞれの取得価格に基づいて算出。9ページも同じ) に基づいて算出

※2 2019年11月1日時点。比較方法の詳細は14ページ参照

※3 本ロゴは仮であり、正式なものではありません。



目次

Section 1

本施策の概要

4

Section 2

本施策の意義

12

Section 3

本施策後の成長戦略

22

Appendix

32

■ 本資料で用いている「JRH」とは日本賃貸住宅投資法人、「NHI」とは日本ヘルスケア投資法人、「DLI」とは大和証券リビング投資法人を指します。

Section 1

本施策の概要

Executive Summary

投資主価値の向上のため合併を含めた複数の施策^{※1}を実施

① 合併 規模拡大の実現 (JRH、NHI)

- 資産規模^{※2} 3,000億円超へ、ポジショニング・時価総額拡大による流動性向上

② 譲渡 新規中期目標 (物件入替戦略) の早期実現 (JRH)

- 27物件(取得価格134億円)を136億円で譲渡及び代替資産 (③参照) の取得

③ 取得 外部成長の早期実現 (NHI)

- 28物件 626億円の取得、新たな成長フェーズ入り

④ 第三者割当増資 スポンサーグループとの関係強化 (JRH、NHI)

- 約260億円 スポンサーグループによるP/NAV 1 倍超でのファイナンスの実行

①を停止条件として同時に実行

合併他一連の取引の同時実行により、分配金向上を図るとともに新たな成長ステージへ



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

大和証券グループ本社
Daikoku Securities Group Inc.

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

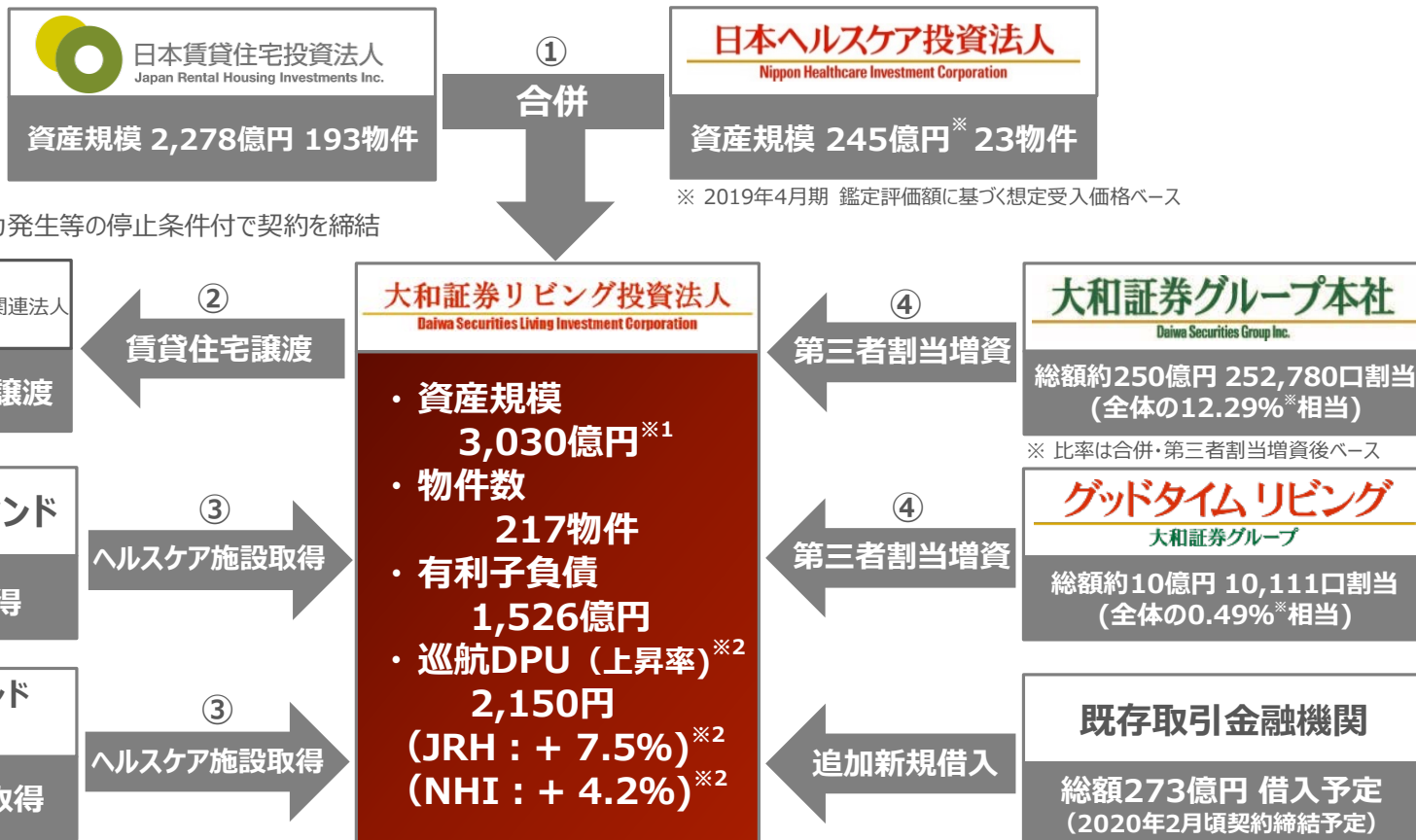
大和証券リビング投資法人
Daikoku Securities Living Investment Corporation

※1 合併、譲渡、取得、第三者割当増資及び関連施策を総称して本施策といたします。

※2 本施策考慮後。資産規模は別段の記載がない限り取得(予定)価格ベースです。

本施策スキーム（全体）

スポンサーグループ一体での取組みにより、本施策を同時に実施



■ 合併以外の取引は合併効力発生等の停止条件付で契約を締結

※1 取得決定済（仮称）千石4丁目PJ（2020年4月10日取得予定）含む

※2 巡航DPUは合併後の2021年3月期予想数値

上昇率は、巡航DPUと、JRHは2019年11月19日付公表の2020年3月期予想数値、NHIは2019年6月19日付公表の2019年10月期予想数値との比較

本施策スキーム（合併）

新投資法人名	大和証券リビング投資法人 Daiwa Securities Living Investment Corporation
合併の方式	<ul style="list-style-type: none"> 吸収合併方式 存続投資法人：日本賃貸住宅投資法人（JRH） 消滅投資法人：日本ヘルスケア投資法人（NHI）
合併比率	<ul style="list-style-type: none"> JRH : NHI = 1 : 2.05（NHIの投資口1口に対してJRHの投資口2.05口を割当て）
投資主総会決議	<ul style="list-style-type: none"> NHI投資主総会において、合併契約承認議案の特別決議が必要（2020年2月4日開催予定）（JRHは簡易合併※に該当するため、投資主総会での特別決議は不要。但し、規約変更等のための投資主総会を2020年2月13日開催予定）
資産運用会社	<ul style="list-style-type: none"> 大和リアル・エステート・アセット・マネジメントが合併後投資法人資産運用の受託を継続

- 存続法人をJRH、消滅法人をNHIとする簡易合併※であり、NHI投資主総会での承認が本合併の成立条件の1つとなります。



※ 投信法第149条の7第2項により、存続投資法人が消滅投資法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、存続投資法人の発行済投資口の総口数の5分の1（20%）を超えない場合には簡易合併制度が適用されます。

本施策スケジュール（予定）



- 効力発生日の前日である2020年3月31日（火曜日）の最終のNHI投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口に対しJRH投資口2.05口を割当てます。

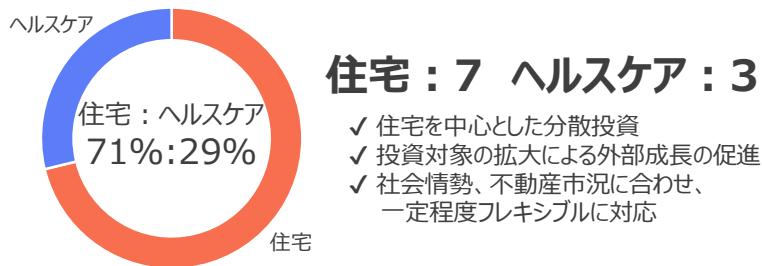
新投資法人の概要（全体）

		JRH ^{注1}	NHI ^{注1}	本件取得 予定資産 ^{注2}	譲渡 予定資産 ^{注3}	決定済取得 予定資産 ^{注4}	DLI (本施策後)	
ポートフォリオ	資産規模 ^{注5}	2,278 億円	245 億円	626 億円	134 億円	14 億円	3,030 億円	
	物件数 ^{注5}	193 物件	23 物件	28 物件 ^{注6}	27 物件	1 物件	217 物件	
	NOI利回り ^{注7}	5.7%	6.2%	4.8% ^{注8}	6.1% ^{注9}	4.0% ^{注8}	5.5% ^{注10}	
	平均築年数 ^{注11}	15.2年	11.8年	6.8年	23.0年	新築	13.2年	
財務	LTV	50.9%	46.6%	—	—	—	49.3% ^{注10}	
	有利子負債額	1,155億円	98億円	—	—	—	1,526億円 ^{注10}	
	格付（JCR、R&I）	A+（安定的）、A（安定的）	—	—	—	—	向上を目指す	
投資主価値	発行済投資口の総口数	1,640,060 口	74,632口	—	—	—	2,055,946口	
	1口当たりNAV ^{注12}	98,045円	202,199円	—	—	—	99,462円 ^{注10}	
	1口当たり純資産	66,124円	137,920円	—	—	—	73,441円 ^{注10}	
	1口当たり予想分配金	2020年3月期予想 ^{注13}	2019年10月期予想 ^{注14}	—	—	—	2020年 9月期予想 ^{注15}	
		2,000円	4,230円	—	—	—	2,150円	
合併比率調整後 1口当たり予想分配金 及び増減率（NHI） ^{注16}	—	—	—	—	—	4,407円 (+4.2%)		
							4,407円 (+4.2%)	

※ 本ページに関する注記は47ページに記載しています。

新投資法人の概要（ポートフォリオ）

用途比率



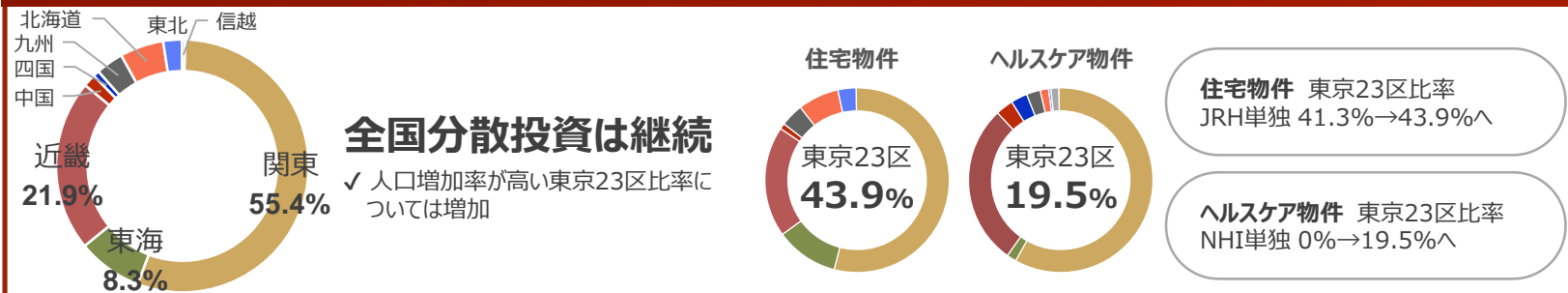
資産規模比率



築年数比率



エリア比率



※ 本施策の譲渡、取得を考慮して試算した数値であり、最遅の物件取得予定時期の2020年4月10日を基準としています。比率は取得（予定）価格ベースです。

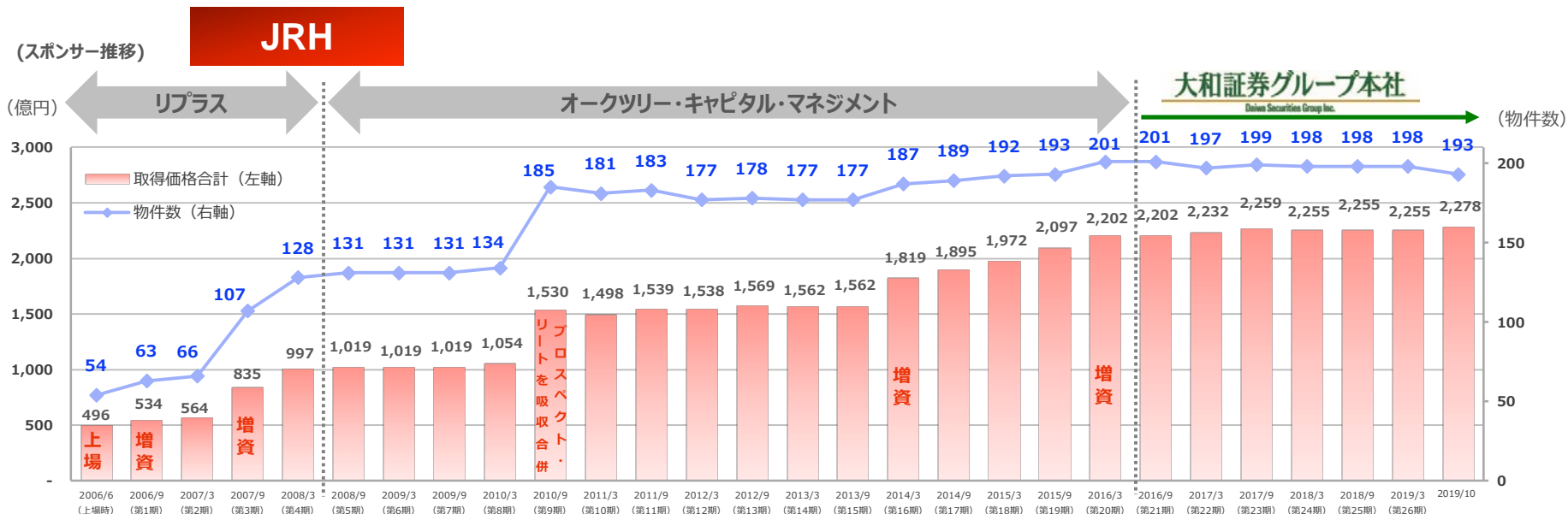


Intentionally blank

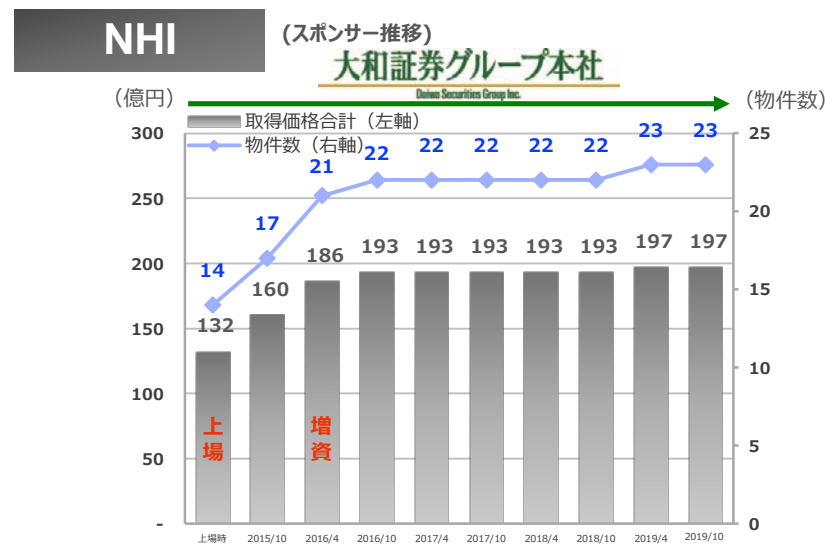
Section 2

本施策の意義

両投資法人の資産規模の軌跡



- | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JRH | <ul style="list-style-type: none"> ■ 2006年6月に住宅特化型REITとして上場 ■ 2010年7月にプロスペクト・リートを吸収合併し、以後物件の入替えを進めつつ安定的に運用 |
| NHI | <ul style="list-style-type: none"> ■ 2014年11月に日本初のヘルスケアREITとして上場 ■ スポンサーサポートによるパイプラインを拡充しつつ安定的に運用 |



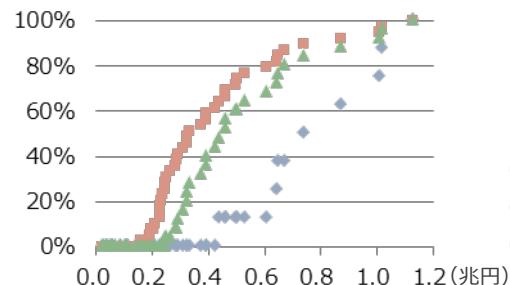
本施策後のJ-REIT市場におけるポジショニング（資産規模ベース）

本施策後の資産規模は3,000億円超となり、ポジショニング・流動性向上

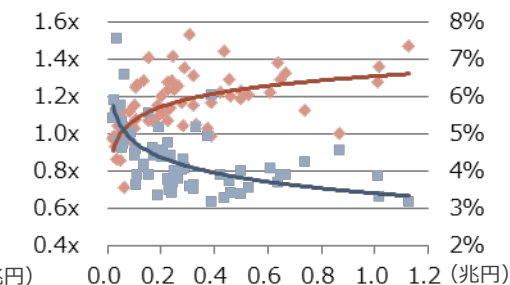
J-REIT市場における規模の重要性 各種公表データより

- 資産規模が大きくなるにつれ、① Index Fundの投資対象となり易く、② NAV倍率は上昇、③ インプライド・キャップレートは低下する傾向

運用資産規模別Index採用率



運用資産規模別バリュエーション指標

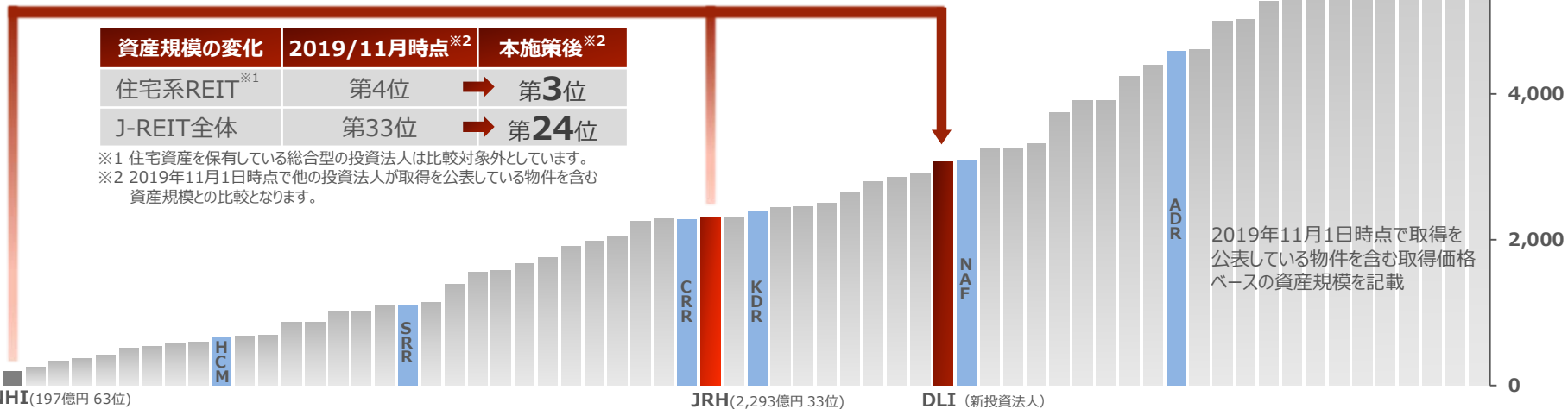


◆ MSCI JPN ■ FTSE EPRA ▲ 東証REIT Core ◆ NAV倍率 ■ インプライド・キャップレート (右軸)

資産規模 (億円)

資産規模
3,030億円
ヘルスケアアセット運用額第1位 (871億円)

■ 他の住宅、ヘルスケアREIT



資産規模の変化	2019/11月時点※2	本施策後※2
住宅系REIT※1	第4位	第3位
J-REIT全体	第33位	第24位

※1 住宅資産を保有している総合型の投資法人は比較対象外としています。
 ※2 2019年11月1日時点で他の投資法人が取得を公表している物件を含む資産規模との比較となります。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

本施策の背景と狙い

JRH

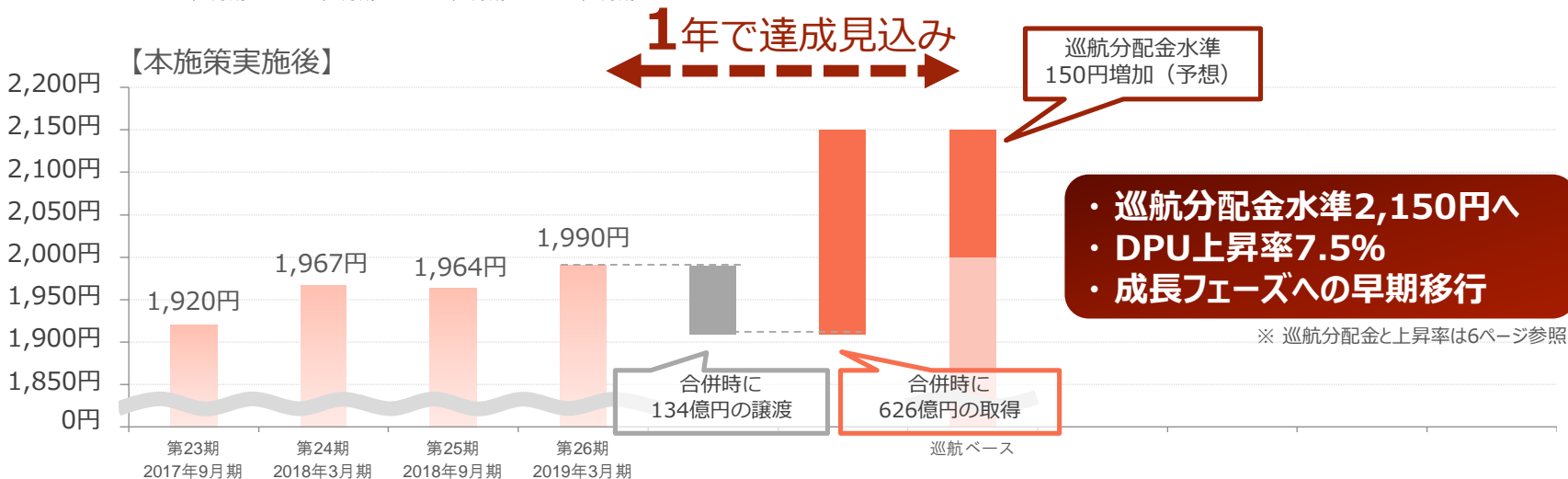
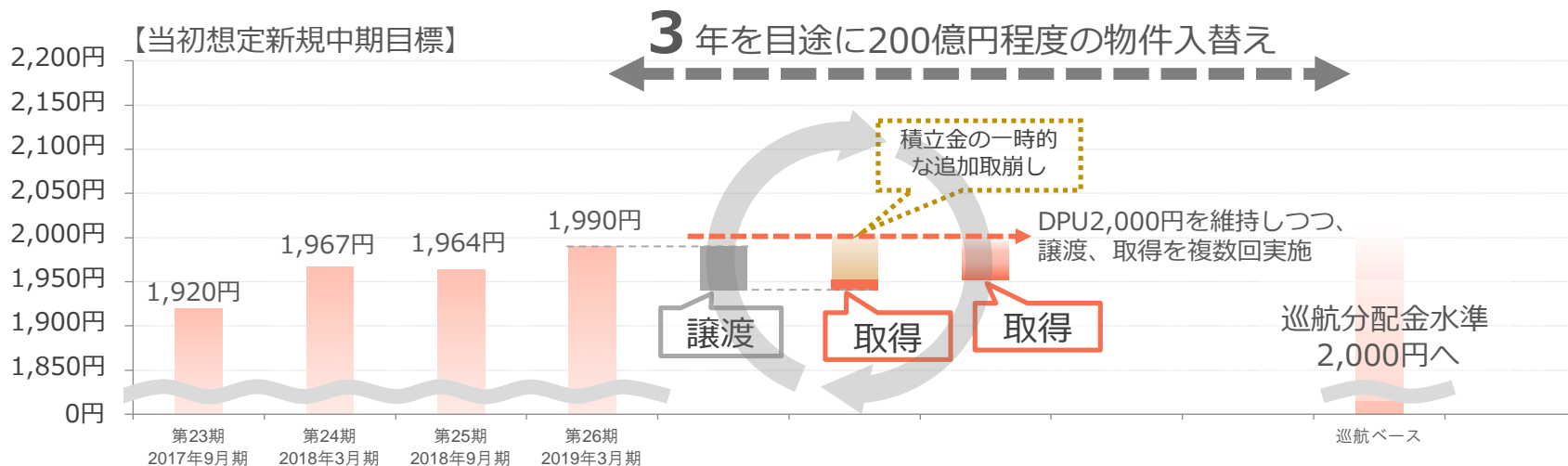
総額134億円、27物件の譲渡、ポートフォリオの早期の質の改善により投資主価値向上を実現

当初想定

物件入替等により、3年程度で
巡航分配金水準 2,000円を目指す

本施策後

1年で巡航分配金水準 2,150円へ



- ・ 巡航分配金水準2,150円へ
- ・ DPU上昇率7.5%
- ・ 成長フェーズへの早期移行

※ 巡航分配金と上昇率は6ページ参照

譲渡予定資産の概要（賃貸住宅 27物件）

（単位：百万円）

No.	物件名称	譲渡予定価格	鑑定評価額	簿価	築年数	所在地
1	willDo北24条	286	286	265	13.7年	北海道札幌市
2	グランカーサ南13条	406	406	450	13.8年	北海道札幌市
3	グランカーサ南9条	461	461	521	13.0年	北海道札幌市
4	willDo西下台町	593	593	463	13.4年	岩手県盛岡市
5	グランメゾン七福	300	300	327	20.7年	宮城県仙台市
6	リビングステージ東仙台	363	363	284	23.3年	宮城県仙台市
7	willDo越谷	575	575	426	14.5年	埼玉県越谷市
8	サイトピア	456	456	480	32.0年	神奈川県相模原市
9	willDo新座	585	585	546	12.9年	埼玉県新座市
10	エクセルシオール栄	545	545	595	17.6年	愛知県名古屋
11	willDo日比野	311	311	269	13.8年	愛知県名古屋
12	willDo稲永	648	648	535	12.6年	愛知県名古屋
13	willDo四日市鷓の森	563	563	427	12.1年	三重県四日市市
14	アprest桜川	507	507	341	19.2年	大阪府大阪市
15	プロスペクト美章園	330	330	249	14.1年	大阪府大阪市
16	ロイヤルガーデン森林公園	280	280	358	30.2年	宮城県仙台市
17	グリーンパーク小松島	421	421	485	29.1年	宮城県仙台市
18	ダイアパレス泉崎	316	316	357	30.3年	宮城県仙台市
19	リビングステージ南仙台	222	222	146	24.5年	宮城県仙台市
20	高砂関式番館	757	757	549	24.7年	宮城県仙台市
21	入間駅前ビル	1,730	1,730	1,561	33.6年	埼玉県入間市
22	入間駅前第二ビル	648	648	761	31.6年	埼玉県入間市
23	シモア桜ヶ丘	634	634	617	30.6年	東京都多摩市
24	コリヌ津田沼	348	348	382	30.6年	千葉県習志野市
25	茅ヶ崎ダイカンプラザ	483	483	458	32.1年	神奈川県茅ヶ崎市
26	ウインベルコーラス平塚第13	358	358	458	28.9年	神奈川県平塚市
27	プロスペクト桂	480	480	435	23.7年	京都府京都市

**譲渡予定価格合計
鑑定評価額合計**

13,606百万円

譲渡損益合計

812百万円

平均築年数

23.0年

鑑定評価額と同額での譲渡が見込まれ、また取引実行の不確実性の排除や情報管理さらに決済の確実性といった観点等から、本投資法人のスポンサーグループである大和PIパートナーズ等への譲渡を決定しました。

※ 鑑定評価額・簿価は2019年9月期末の鑑定評価額・簿価、譲渡損益は2019年11月19日時点想定数値、築年数は2019年11月19日時点の数値（平均築年数は取得価格に基づく加重平均）になります。

総額626億円、28物件の取得、大規模な外部成長により投資主価値向上を実現

大和証券グループ本社（スポンサー）のブリッジファンド保有物件

＜総額215億円、9物件の取得＞



A I P 勝どき駅前ビル



プレザンラン南雪谷



あいらの社 石神井公園



イリーゼ狛江・別邸
(準共有持分70%)



シニアフォレスト 横浜都筑

他4物件

グッドタイムリビング株式会社 運営物件（大和証券グループ本社100%子会社）

＜総額411億円、19物件の取得＞



埼玉蓮田



流山 貳番館



神戸垂水



亀戸



センター南



香里ヶ丘

他13物件

大和証券グループ本社

Daewa Securities Group Inc.

グループ総合力の
発揮により
成長機会の早期取込み

グッドタイムリビング

大和証券グループ

- ・ J-REIT最大のヘルスケア施設保有REITへ[※]（総額871億円）
- ・ 利益ベースのDPU成長率31.6%
- ・ 都心部物件取得によりポートフォリオ価値向上
- ・ グループ全体でのヘルスケア事業の推進

※ 2019年11月1日時点での他の投資法人の保有資産（取得公表物件含む。）との比較となります。

取得予定資産の概要（ヘルスケア施設 28物件）

（単位：百万円）

No.	物件名称	取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	築年数	所在地
1	AIP勝どき駅前ビル	8,150	8,340	4.0%	2.5年	東京都中央区
2	プレザングラン南雪谷	3,380	3,400	4.1%	0.8年	東京都大田区
3	あいらの杜 東大船	2,271	2,510	5.0%	0.8年	神奈川県横浜市
4	あいらの杜 石神井公園	2,070	2,190	4.5%	0.1年	東京都練馬区
5	あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	1,560	4.6%	0.3年	東京都江戸川区
6	シニアフォレスト 横浜都筑	1,202	1,270	4.7%	0.2年	神奈川県横浜市
7	そんぼの家 豊中南曽根	825	835	5.0%	18.8年	大阪府豊中市
8	イリーゼ狛江・別邸 （準共有持分70%）	920	931	4.6%	2.8年	東京都狛江市
9	アルファビング高松紺屋町	1,225	1,250	5.1%	3.1年	香川県高松市
10	グッドタイム リビング センター南・ プラテシア センター南	11,150	11,700	4.6%	4.4年	神奈川県横浜市
11	グッドタイム リビング 千葉みなと/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,516	4,700	5.1%	12.6年	千葉県千葉市
12	グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	4,170	4.6%	11.2年	神奈川県横浜市
13	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	2,840	4.7%	5.1年	大阪府吹田市
14	グッドタイム リビング なかもず	2,180	2,190	4.8%	4.6年	大阪府堺市
15	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	2,160	4.8%	11.6年	大阪府枚方市
16	グッドタイム リビング 亀戸	1,860	2,310	5.8%	11.0年	東京都江東区
17	グッドタイム リビング 御影	1,820	2,260	5.7%	9.8年	兵庫県神戸市
18	グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	1,660	4.8%	10.5年	兵庫県尼崎市
19	グッドタイム リビング 南千里	1,430	1,520	5.2%	26.7年	大阪府吹田市
20	グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	1,380	5.5%	13.3年	兵庫県神戸市
21	グッドタイム リビング 千葉みなと/ 駅前通	1,320	1,550	6.0%	12.4年	千葉県千葉市
22	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	1,030	5.7%	11.6年	大阪府堺市
23	グッドタイム リビング 池田緑丘	920	929	5.1%	12.5年	大阪府池田市
24	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	855	4.6%	6.4年	神奈川県横浜市
25	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	667	5.4%	12.6年	埼玉県蓮田市
26	グッドタイム リビング 流山 番番館	610	612	5.1%	12.0年	千葉県流山市
27	グッドタイム リビング 流山 貳番館	563	677	6.9%	3.6年	千葉県流山市
28	グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	392	6.1%	11.1年	兵庫県尼崎市

取得予定価格合計

62,660 百万円

鑑定評価額合計

65,888 百万円

平均築年数

6.8年

取得予定資産は、NHIが規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、**希少性**や**収益性**を評価し、取得及び貸借を決定しました。

※ 鑑定評価額は2019年11月1日時点、鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。また、築年数は2019年11月19日時点の数値（平均築年数は取得予定価格に基づく加重平均）になります。

スポンサーグループとの関係をより強固にし、持続的・安定的成長の基盤とする

発行新投資口数	262,891口
発行価額	98,900円
発行価額総額	25,999,919,900円
発行及び合併後 総投資口数	2,055,946口

割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社	252,780口
	グッドタイムリビング株式会社	10,111口
第三者割当増資及び 合併後の保有投資口数 (割合)	株式会社大和証券グループ本社	323,374口 (15.72%)
	グッドタイムリビング株式会社	10,111口 (0.49%)

発行価額は発行決議日直前営業日（2019年11月18日）の終値、発行総額は約260億円

■ 第三者割当増資により期待される効果

■ 物件取得資金

今回取得する626億円の物件の取得資金の一部として、確実性の高い資金調達

■ セイムポート出資の取組み

投資主、スポンサーグループ及び資産運用会社の利害を一致させるための取組みとして更なるセイムポート出資を受け入れ

グッドタイムリビングとのバックアップオペレーター協定の締結及び投資主優待制度導入の検討等のオペレーション面での連携の強化や投資口価格向上へのインセンティブを通じた収益安定性の向上を図ることも目的としています。

新投資法人の業績予想

	第29期予想 (2020年9月期)	第30期予想 (2021年3月期)	備考
営業収益	11,542百万円	10,104百万円	第29期売却益812百万円発生見込み
営業利益	4,809百万円	4,907百万円	正ののれんが発生した場合は 販管費に償却費を計上
経常利益	4,835百万円	4,259百万円	
当期純利益	4,834百万円	4,259百万円	負ののれんが発生した場合は 特別利益に発生益を計上
内部留保積立額	480百万円	-	売却益の一部を配当積立金に 積立予定
内部留保取崩額	67百万円	158百万円	一時差異等調整積立金を機動的 に取崩
分配金総額	4,420百万円	4,420百万円	

1口当たり当期純利益	2,351円	2,071円	一時差異等調整積立金の取崩 しについては、パイプライン等での 外部成長によるカバーが出来次 第、早期に縮小
1口当たり内部留保取崩額	32円	77円	
1口当たり分配金 (NHI合併比率調整後)	2,150円 (4,407円)	2,150円 (4,407円)	のれんの発生状況によっては変動
1口当たり分配金増減率 (NHIは合併比率調整後での比較)	JRH 第28期予想比 +7.5% ① NHI 第11期予想比 +4.2% ② NHI 第11期予想比 +31.6%	JRH 第28期予想比 +7.5% ① NHI 第11期予想比 +4.2% ② NHI 第11期予想比 +31.6%	① 分配金(利益超過分配込) ② 分配金(利益超過分配除く)

保有物件数	217物件	217物件	取得予定資産以外のパイプライン 物件の取得時期は未定
-------	-------	-------	-------------------------------

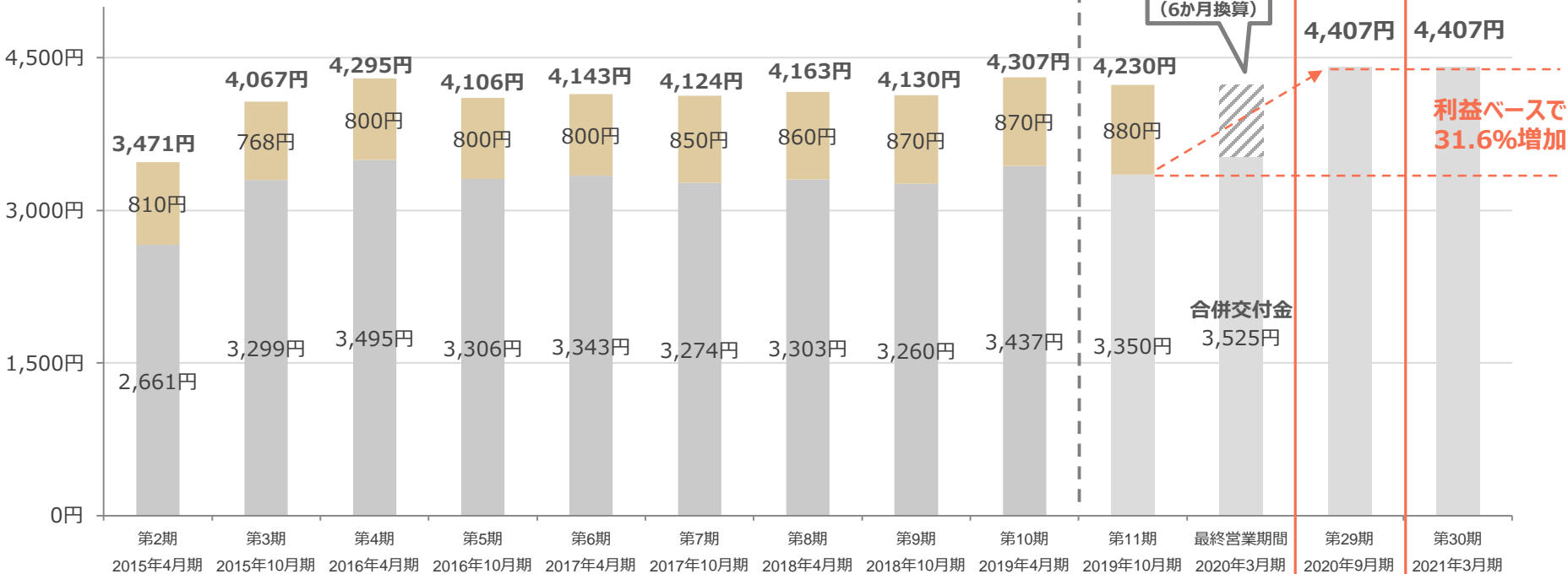
利益ベースでの分配金は31.6%増加

また、本合併にかかる合併交付金については、利益超過分配金を含む2020年4月期の1口当たり分配金と同等（運用期間が5か月間であることを踏まえた調整後）となることを見込んでいます。

（合併後は当面積立金があることにより、制度上利益超過分配は実施できないが、その減少分は利益増加及び一時差異等調整積立金の取崩しによりカバー）

【分配金の推移】

■ 1口当たり利益分配金 ■ 1口当たり利益超過分配金



※ 第29期、第30期（本合併後）は合併比率調整後での数値

※ 最終営業期間の詳細につきましては2019年11月19日付NHI公表の「2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

DLI

Section 3

本施策後の成長戦略

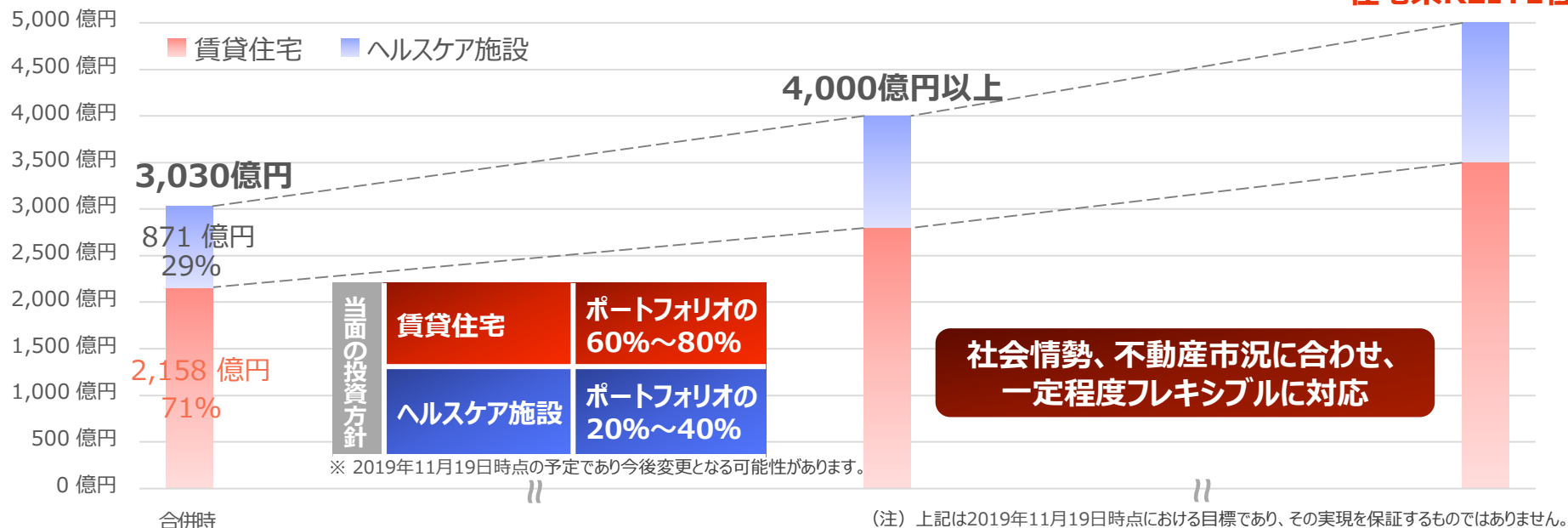
今後の資産規模目標

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」快適な居住空間を提供するREITへ

当面は需要の高い賃貸住宅を主たる投資用途とし、
中期的には4,000億円、長期的には**住宅系REIT1位**の資産規模を目指します。

成長イメージ

住宅系REIT1位へ



主なパイプライン：新築物件・総額100億円超

賃貸住宅

浪速区元町2丁目PJ	
所在地	大阪市浪速区
竣工(予定)	2019年11月

ヘルスケア施設

調布多摩川PJ		(仮称) チャームプレミア鎌倉山
所在地	東京都調布市	神奈川県鎌倉市
竣工(予定)	2019年12月	2020年7月

新投資法人の基本方針・戦略（賃貸住宅）

引き続き全国分散は維持しつつ、東京23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏、その他長期的に人口増加が見込まれる都市を投資対象とし、その中でも収益性において将来性の高い中心部を重点エリアとする

投資方針	<ul style="list-style-type: none"> 合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件 アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件） 相対取引・独自ルート等を活用した物件
エリア	<ul style="list-style-type: none"> 東京都23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏、その他のうち、長期的に人口増加が見込まれるエリア
規模	<ul style="list-style-type: none"> 1物件あたり原則10億円以上
立地	<ul style="list-style-type: none"> 主要交通機関からの距離が一定範囲内であり、生活利便性が高いエリア
その他	<ul style="list-style-type: none"> 築年数は原則10年以下のワンルーム、ファミリータイプ(高級賃貸物件は回避)

東京23区及び首都圏

大阪市中心部及び京阪神地域

名古屋市中心部

JRHの従前の投資方針・戦略に基づき第27期に実行を決定した物件取得（総額84.6億円）、本施策後も継続して上記方針により実行予定



15.0億円

グランカーサ本駒込
(東京都文京区)



8.8億円

グランカーサ浦安
(千葉県浦安市)



24.9億円

グランカーサ北浦和
(埼玉県さいたま市)

(仮称)千石4丁目PJ 14.8億円
(東京都文京区)

※ 2020年4月10日取得予定



11.4億円

セレニテ梅田ルフレ
(大阪府大阪市)



9.5億円

グランカーサ千代田
(愛知県名古屋)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

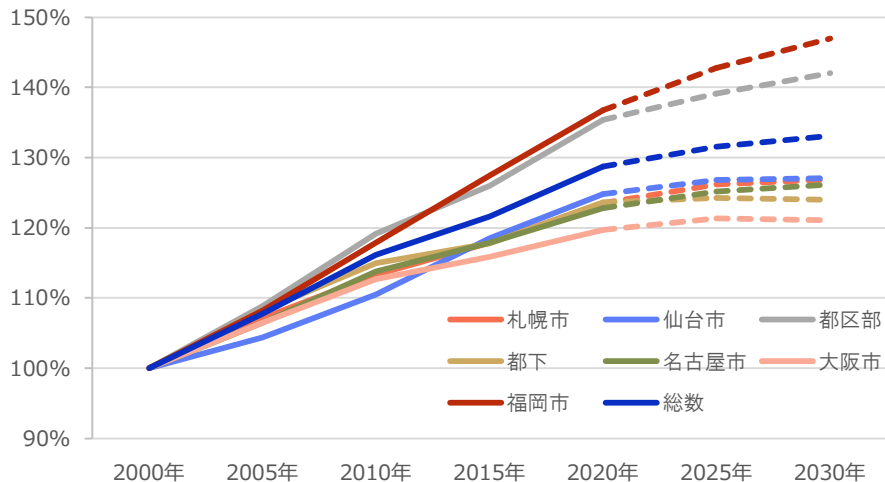
賃貸住宅を取り巻く状況：保有物件は成長フェーズへ

需給バランスは適切に調整されており、賃料は上昇傾向
 今後も都区部や地方の中心都市においては市場の拡大と賃料の上昇が見込まれる

各地域 世帯総数：世帯数の増加継続

出典:スタイルアクト株式会社
 作成報告書より

保有物件の内部成長・外部成長：成長フェーズへ



内部成長	賃料下落が見込まれる物件の譲渡
	これまで以上に内部成長が期待できるポートフォリオに (売却物件の直近2年間の賃料下落率は▲1.94%)
外部成長	本件譲渡資金による大規模外壁工事の前倒し実施
	本件譲渡資金による大規模外壁工事の前倒し実施も含め、 当面の大規模工事が合併1期目となる第29期に完了し、減価償却費相当額の大部分(16億円程度/期)を再投資に

賃貸住宅市場マクロ状況

1. ファンダメンタルズ	給与水準、家賃も 上昇 トレンドにあり、景気も弱含みながらも好調を維持
2. 需給バランス	民営借家市場は 拡大 、各都市供給量は抑制傾向にあり、都区部などは需給はタイト
3. 賃料礼金推移ならびに賃貸市況	賃料は 上昇 傾向にある、礼金水準はやや回復が見られるが低位で推移
4. 賃料改定率	既存ストックの家賃が 上昇 傾向、築年数を経過しても家賃が下がらない市況
5. 流入超過人口要因分析と推移等	各地方の中心都市への人口流入は続く、有効求人倍率の 上昇 により都市部、特に都区部への流入が強まる傾向
6. 行政区将来人口	各都市の人口は2030年～2040年程度まで 増加 、以降も世帯増加はやや続く
7. 家族の種類別世帯数予測	2040年まで借家世帯数は 増加 、特に単身世帯がその中心となる
8. 外国人推移	日本人は減少するが、外国人は 増加 傾向、今後更に増加が見込まれる

新投資法人の基本方針・戦略（ヘルスケア施設）

グループ総合力を発揮し更なる安定運用・規模の拡大を推進、特にグループ内にオペレーターを擁することが強み

投資方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を中心 ・ オペレーターの信用力及び運営力が一定以上の評価の物件 ・ 個別施設の賃料負担力が一定以上の評価の物件
エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全国を対象として三大都市圏を中心に高齢者人口の増加が見込まれる商圏を有するエリア（商圏：ヘルスケア施設から概ね3 kmないし5 km圏内）
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1物件あたり原則5億円以上

SDGsへの貢献

日本の優先課題である「健康・長寿の達成」に寄与

既存ポートフォリオ

オペレーターの強化

更なる安定運用に向けバックアップ体制向上

アッパー層対象及び都心型物件の強化

運用資産規模の更なる拡大

ヘルスケアポートフォリオの多角化、既存ポートフォリオとのシナジー、SDGsの観点を踏まえた投資をグループ一体となって実行

グッドタイムリビング

大和証券グループ

グループ内オペレーター

- 2019年11月19日付でNHIとバックアップオペレーター協定締結

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

スポンサーサポート契約

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation



大和IACAヘルスケア株式会社

パイプラインサポート契約



AIP Healthcare Japan

アドバイザー契約

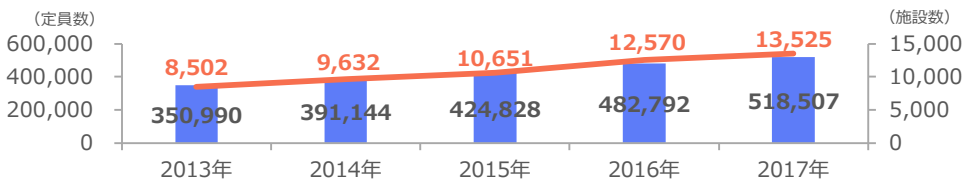
ヘルスケア施設を取り巻く状況：需要の高まり

更なる供給促進が求められており、社会情勢、不動産市況に合わせ投資拡大

ヘルスケア施設：着実な増加傾向

出典：総務省統計局、厚生労働省Webサイトより

有料老人ホームの推移（サービス付き高齢者向け住宅以外）



有料老人ホームの推移（サービス付き高齢者向け住宅であるもの）



オペレーターの収益状況等：市場規模の拡大

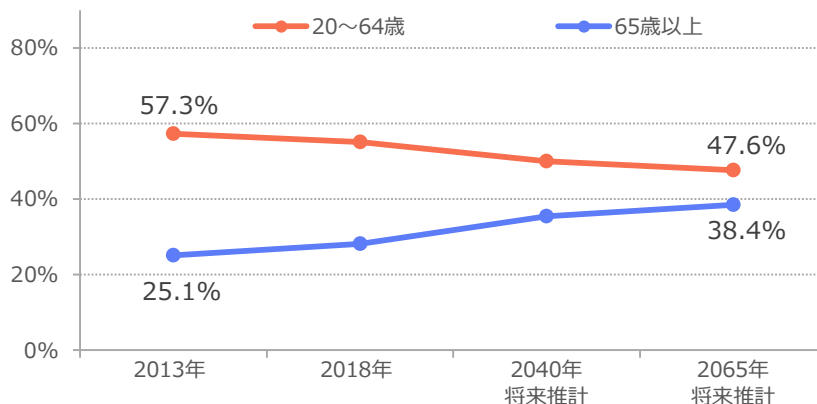
出典：各社の開示資料・HPより

収益状況	NHI保有物件のオペレーターのヘルスケア部門売上高
	NHI上場以降5年間で19%増加
参入状況	大手各社は少子高齢化の中で新たな収益源を探求
	(例) SOMPOHD、ALSOK、ソニー、積水化学工業、日本郵便、京王電鉄、トヨタホーム、野村不動産など

社会情勢：ヘルスケア世代の増加

出典：総務省統計局、国立社会保障・人口問題研究所Webサイトより

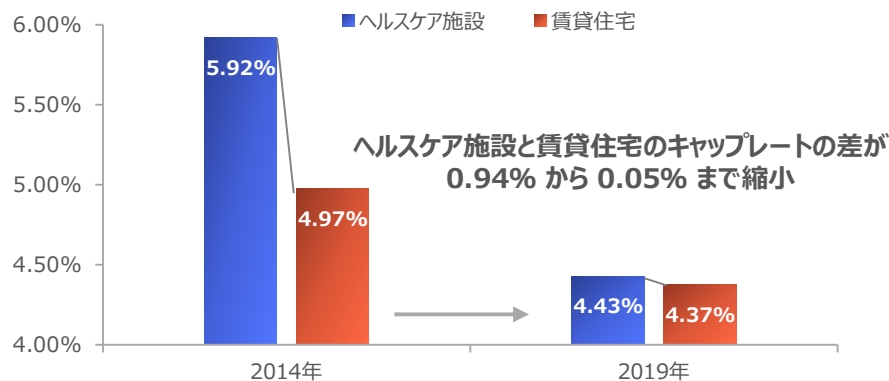
総人口における世代別割合推移



不動産市況：キャップレートの差の縮小

出典：各社の開示資料より

J-REITによる東京23区の物件の取得時キャップレート



財務状況

2019年11月19日時点のJRH、NHIの有利子負債の内訳（同借入先は合算）

借入先／投資法人債	金額（百万円）	比率
三菱UFJ銀行（JRH）	33,678	26.9%
三井住友銀行（JRH）	19,074	15.2%
りそな銀行（JRH・NHI）	12,169	9.7%
新生銀行（JRH・NHI）	11,675	9.3%
あおぞら銀行（JRH）	9,343	7.5%
みずほ銀行（JRH・NHI）	5,300	4.2%
福岡銀行（JRH）	4,850	3.9%
日本政策投資銀行（JRH）	3,500	2.8%
三井住友信託銀行（NHI）	1,700	1.4%
みずほ信託銀行（NHI）	1,200	1.0%
野村信託銀行（JRH）	1,100	0.9%
武蔵野銀行（NHI）	1,000	0.8%

借入先／投資法人債	金額（百万円）	比率
百五銀行（JRH）	1,000	0.8%
広島銀行（JRH）	1,000	0.8%
農林中央金庫（JRH）	968	0.8%
信金中央金庫（NHI）	900	0.7%
香川銀行（JRH）	700	0.6%
オリックス銀行（JRH）	500	0.4%
足利銀行（JRH）	500	0.4%
池田泉州銀行（JRH）	500	0.4%
日本生命保険（JRH）	500	0.4%
東日本銀行（JRH）	230	0.2%
第一生命保険（NHI）	200	0.2%
投資法人債（JRH）	13,800	11.0%
合計	125,387	100%

- 2019年11月19日時点の借入内容に基づいて記載しています。

2020年9月期末時点（予想）の新投資法人の有利子負債の見込み

	JRH 2019年9月30日	NHI 2019年4月30日	新規借入（予定） 2020年4月1日	DLI 2020年9月30日
有利子負債総額	115,587百万円	9,800百万円	27,300百万円	152,687百万円
金融機関借入金総額	101,787百万円	9,800百万円	27,300百万円	142,587百万円
投資法人債総額	13,800百万円	0百万円		10,100百万円
総資産LTV	50.9%	46.6%		49.3%
鑑定LTV	42.4%	40.0%		43.4%
総資産	227,187百万円	21,019百万円		310,012百万円
鑑定評価額	272,304百万円	24,508百万円		352,144百万円

**本施策において
新規借入
273億円を予定**

- 合併後業績予想の数値の前提数値を記載しています。資金調達の状況等により変動します。
- ※ 期限が到来する投資法人債については銀行借入でのリファイナンスを前提としています。

分配について

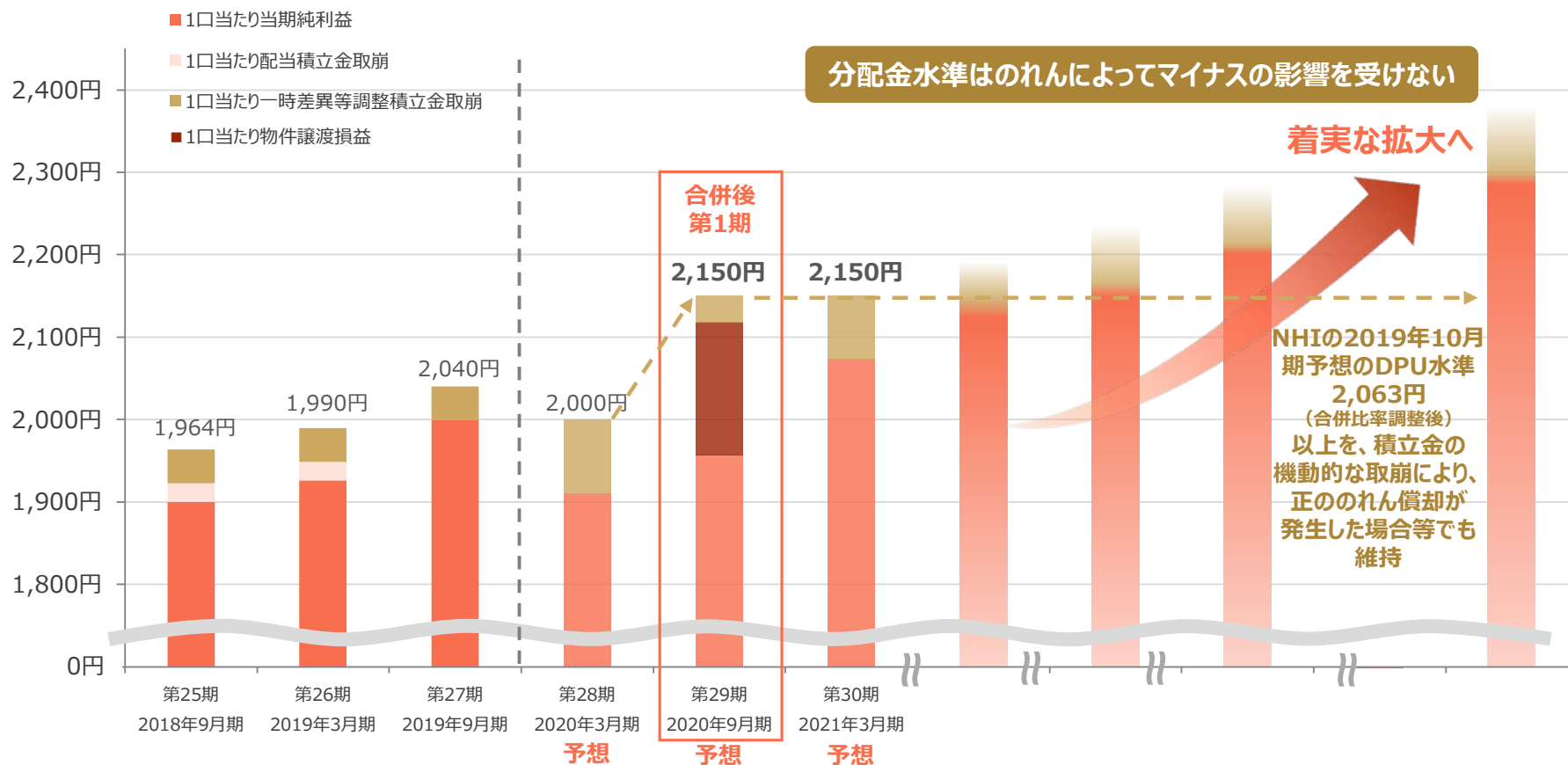
一時差異等調整積立金や、配当積立金を投資主価値に資するよう機動的に活用しつつ、
巡航分配金2,150円を維持し、更なる拡大を目指す

一時差異等調整積立金
(2019年9月期末残高)

6,463百万円
本件の合併により負ののれんが発生した
場合には更に積立、正ののれんが発生した
場合には償却費相当額を追加で取崩

配当積立金
(2019年9月期末残高)

232百万円
追加で本件の譲渡により発生する譲渡益
の一部480百万円を積立予定



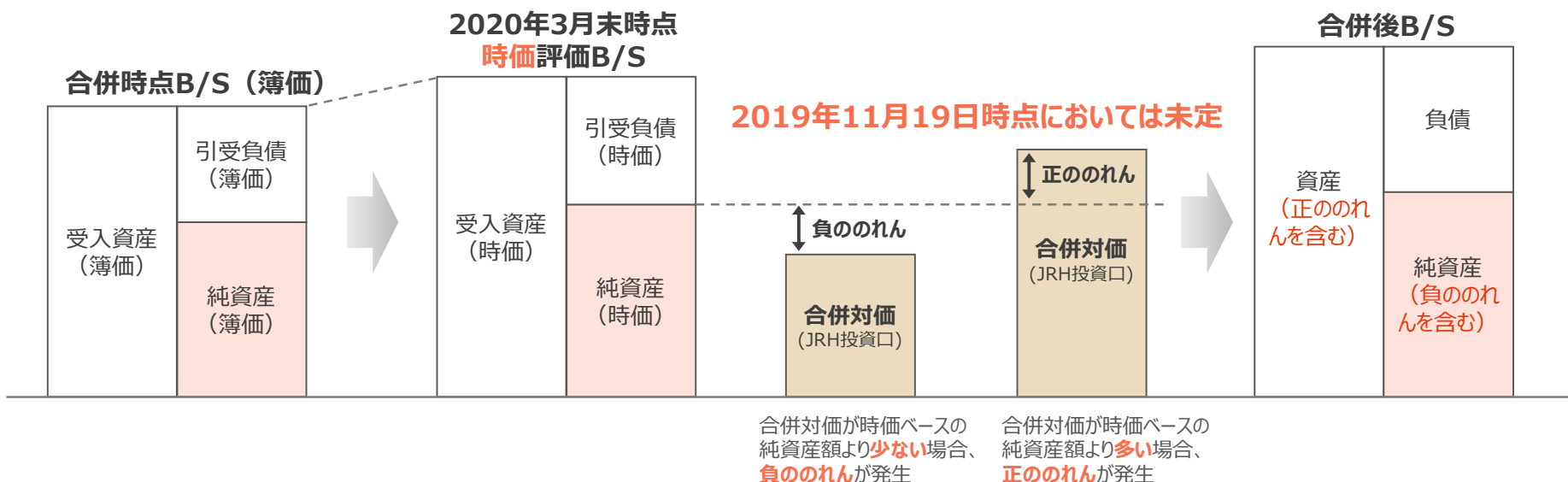
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

のれんについて

- 本合併により正ののれん又は負ののれんの発生が見込まれていますが、2019年11月19日時点において当該金額は未定であることから、正ののれん又は負ののれんの発生は、2019年11月19日付公表の合併後業績予想における各数値には織り込んでいません。

NHI（合併消滅法人）

DLI（新投資法人）



	正ののれん	負ののれん
B/S上の処理	無形固定資産として計上	合併1期目における分配金に充当しない部分は、導管性要件（90%超配当）を満たすために必要な範囲でRTAとして純資産に計上
P/L上の処理	営業費用として20年以内で均等償却（予定）	合併1期目に特別利益として計上
分配金への対応	のれん償却額相当額については、JRHの配当積立金又は一時差異等調整積立金（RTA）から取崩して分配し、両積立金を超えるのれん償却額については一時差異等調整引当額（ATA）で分配予定	RTAの残高がある限り、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当予定。譲渡損や減損、除却損などの臨時的、偶発的な損失に充当することも可能

新投資法人の運用報酬体系

■ 資産運用報酬体系（合併前）

JRH			NHI		
運用報酬Ⅰ		運用報酬Ⅱ		運用報酬Ⅰ（運用資産基準）	運用報酬Ⅱ（賃貸事業収益基準）
総資産額 × 0.5%		税引前 当期純利益 × 3.0%		運用資産 評価総額 × 0.15%	(注1) 賃貸事業収益(a-b) × 6.5%
取得報酬	譲渡報酬	合併報酬		運用報酬Ⅲ（資産取得基準）	運用報酬Ⅳ（資産譲渡基準）
取得価額 × 1.0%	譲渡価額 × 0.5%	承継する不動産 評価額 × 1.0%		取得価額 × 1.5%* (合併による取得含む)	譲渡代金 × 0.5%

※ 規約上の上限料率は2.0%ですが、本書の日付現在、資産を取得した場合の料率は1.5%で合意しています。

本件の合併関連報酬は合併後の存続法人である
JRH分のみ受領

■ 資産運用報酬体系（合併後）^(注2)

より運用の
成果を重視する
資産運用報酬
体系とすることを
目的として変更

DLI（新投資法人）		
運用報酬Ⅰ		運用報酬Ⅱ
運用資産評価総額 × 0.2%		税引前当期純利益 ^(注2) × 8.0%
取得報酬	譲渡報酬	合併報酬
取得価額 × 1.0%（賃貸住宅） 取得価額 × 1.5%（ヘルスクエア施設）	譲渡価額 × 0.5%	承継する不動産 評価額 × 1.0%

(注1) 本項における賃貸事業収益は以下に規定するaからbを控除した金額です。

a = 損益計算書上の賃貸事業収入 + その他賃貸事業収入を加算した金額、b = 損益計算書上の賃貸事業費用から減価償却費を控除した金額

(注2) 2020年2月13日開催予定の投資主総会での承認事項となります。

(注3) 当該運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする）

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

Appendix

現在の投資主優待制度（NHI）の概要

本施策において新たに取得する物件の優待に関しても準備しており、決定次第発表予定

テナントである
オペレーターの協力のもと、
2019年10月期末時点の
NHI投資主の方々に
投資主優待を実施予定
合併後、新投資法人の投資主の
方々に対しても同様に実施予定



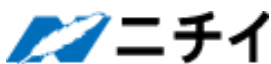
- 入居一時金割引
(入居一時金から20万円割引、
入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の1ヶ月分を割引)
- 体験入居無料（1泊2日）



- 前払金プランの契約の場合：
前払金の3%を割引
- 月払いプランの契約の場合：
月額利用料金のうち家賃相当額の3%を割引（契約終了まで）



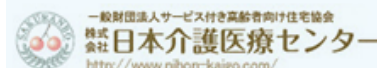
- 初月利用料の10%割引
- 体験入居無料（1泊2日食事付）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



- ニューヨーク大学プロフェッショナル学部
アメリカン・ランゲージ・インスティテュート東京校：
入学金無料・受講料割引
- ニチイライフ：
家事・育児・自費介護サービスの割引



- 体験入居無料（1泊2日）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



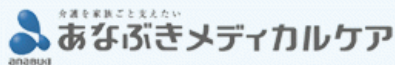
- 体験入居無料（1泊2日食事付）



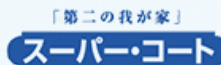
- 入居費用割引
(入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)



- 体験入居無料（1泊2日食事付）
- 日帰り（昼食付）施設見学無料



- 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具を贈呈（指定家具カタログより選択）
- 5万円相当（税抜き）
- 5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能



- 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り
- 日帰り（昼食付）施設見学無料1回に限り
- 入居契約者には月額利用料に対して5万円のキャッシュバック



- 日帰り（昼食付）施設見学無料
- 入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）

ヘルスケア施設を取り巻く状況：グループ一体での取り組み

事業活動を通じて幅広い社会課題解決に貢献

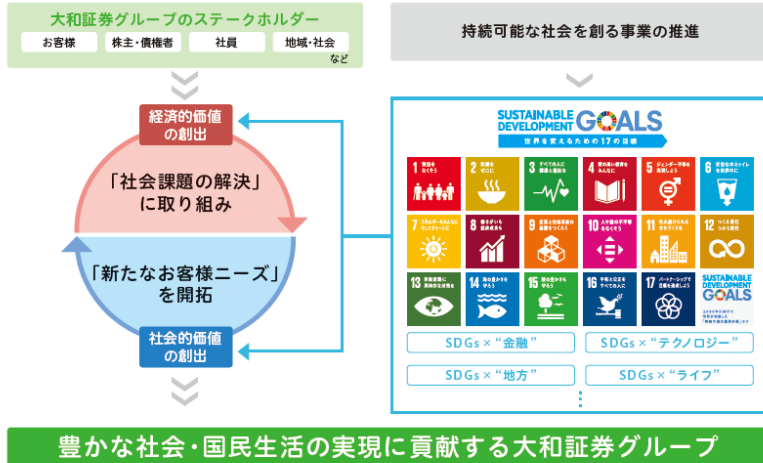
■ 大和証券グループ本社「SDGsブックレット2019より」抜粋



事業活動を通じて 幅広い社会課題解決に貢献

今日、企業も社会の一員として、
環境や貧困などの社会課題の解決に貢献することが期待されています。
また、多くの人々が投資を通じて社会課題に取り組みたいと考えています。
大和証券グループでは金融機能を通じ、
それら二つのニーズを結びつける役割も担っています。

共通価値(Shared Value)創造のサイクル



7

■ <http://www.daiwa-grp.jp/csr/sdgs/data.html>

・ 2019年11月19日より
バックアップオペレーターに
・ 第三者割当増資
約10億円引き受け

SDGs × “地方”

2 気候変動に具体的な対策を
12 持続可能な消費と生産
15 陸の豊かさを保ち増進

農業の産業化を推進 大和フード&アグリ

日本の農業セクターを取り巻く農業従事者の高齢化、後継者不足問題の解決に向け、ICT技術を活用し、効率性を高めた新しい農業生産技術が目指しています。
2018年11月、リスクマネーを提供することにより新しい技術を積極的に導入し、農業の大規模、効率化推進を支援することなどを目標し、大和フード&アグリ(DFA)を設立しました。当社グループはDFAを通じて、農業セクターを取り巻く社会課題の解決の一環としてまいります。

SDGs × “ライフ”

3 健全な働き場

ヘルスケア分野へ本格参入 大和ACAヘルスケア

医療・介護需要の急拡大、医療費削減の必要性など、ヘルスケア分野には社会的な課題が山積みされています。そこで、当社グループでは、2018年10月、医療・介護事業に特化した投資ノウハウを持つACAヘルスケア株式会社を子会社化し、大和ACAヘルスケアとして、日本およびアジアを中心とした海外にもヘルスケア分野への本格展開を図ってまいります。
大和ACAヘルスケアは、これらの投資を通じて医療・介護事業を支援し、医療・福祉の向上に貢献していきます。

SDGs × “ライフ”

3 健全な働き場

質の高い介護サービスの提供 オリックス・リビング※

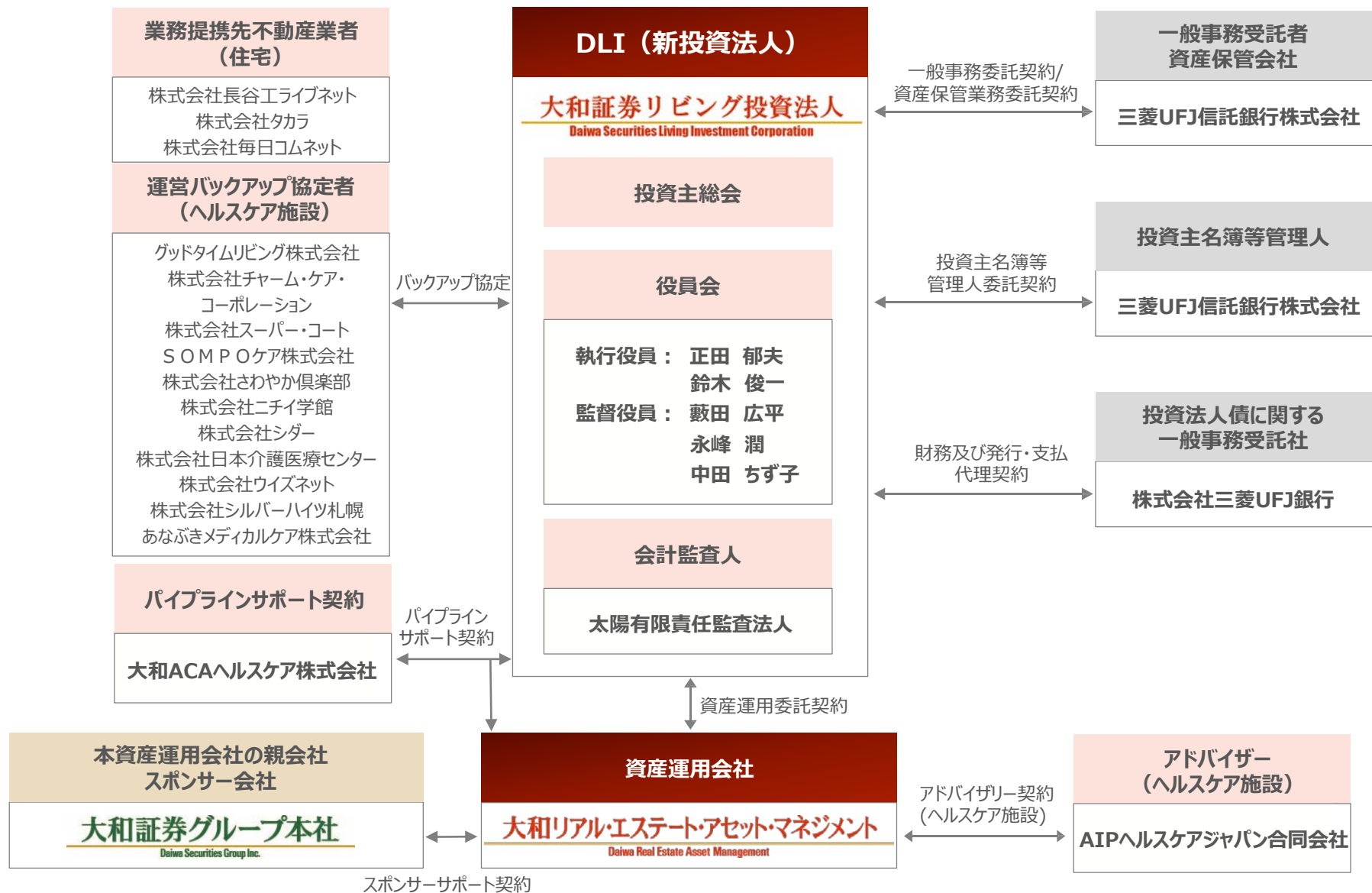
日本の75歳以上の後期高齢者人口は2020年台前半に2,000万人を突破することが見込まれており、高齢者に対する質の高い医療・介護サービスの提供は喫緊の社会課題です。
そのなかで当社グループでは、高齢者向け施設・住宅の運営・開発会社のオリックス・リビング株式会社の子会社化を決定しました。積極的なIT活用を通じた「自立を支援する介護」に取り組んでいる同社をグループ会社を迎えることで、ご高齢のお客様やそのご家族に対する新たなソリューション提供や接点強化を可能にしていきます。

総合証券グループとしての顧客基盤やネットワーク等のリソースを活用
オリックス・リビングの事業領域を強力にサポート
「よごごのある暮らし」の実現

10

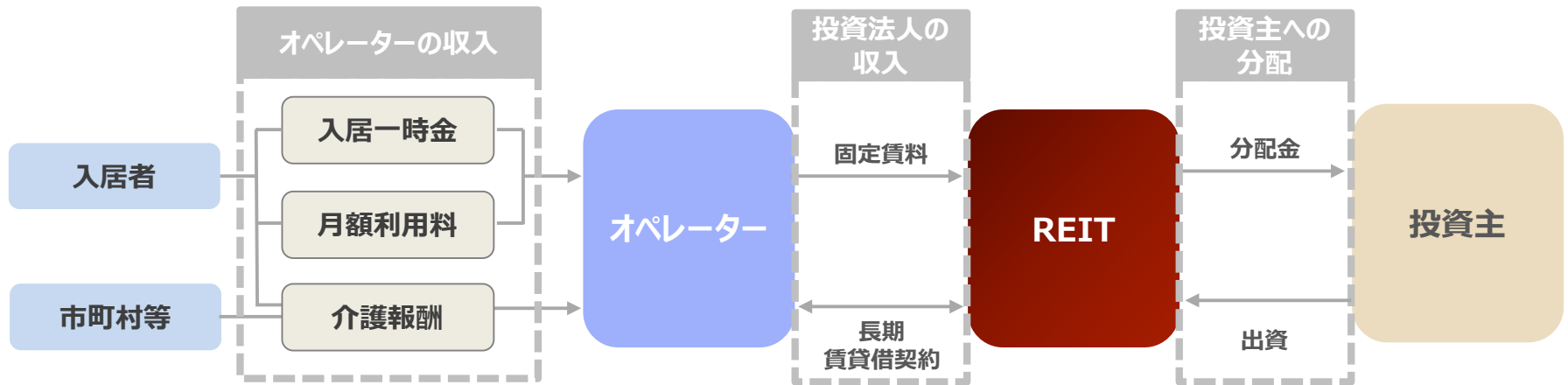
※ 2019年8月30日付でオリックス・リビング株式会社は、グッドタイムリビング株式会社へ社名を変更しています。

本施策後の仕組図（予定）



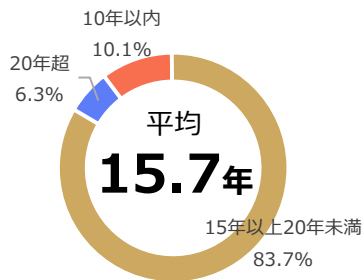
ヘルスケア施設の安定的なキャッシュ・フロー構造

オペレーターを厳選し、かつ賃料固定の長期賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローを確保する



ヘルスケア施設のポートフォリオ状況 (NHI 2019年11月19日時点)

残存賃貸借契約期間



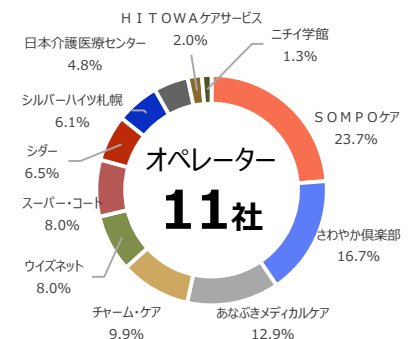
固定賃料比率



稼働率



オペレーターの分散



取得予定資産（全28物件）の概要（1/6）

物件名	AIP勝どき駅前ビル	プレザングラン南雪谷	あいらの杜 東大船	あいらの杜 石神井公園	あいらの杜 江戸川篠崎
					
所在地	東京都中央区 勝どき3丁目	東京都大田区 南雪谷3丁目	神奈川県横浜市栄区 笠間3丁目	東京都練馬区 三原台1丁目	東京都江戸川区 篠崎町5丁目
交通アクセス	都営大江戸線 勝どき駅	東急池上線 雪が谷大塚駅	JR東海道本線 大船駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営新宿線 篠崎駅
取得価格 (百万円)	8,150	3,380	2,271	2,070	1,499
不動産鑑定評価額 (百万円) <small>(注1)</small>	8,340	3,400	2,510	2,190	1,560
鑑定NOI利回り (%) <small>(注2)</small>	4.0%	4.1%	5.0%	4.5%	4.6%
構造・階数 <small>(注3)</small>	R C造・9階	R C造・5階	S造・4階	S造・3階	S造・3階
土地面積/建物延床面積	1,543㎡/7,702㎡	1,552㎡/3,064㎡	3,086㎡/3,610㎡	1,763㎡/2,234㎡	1,286㎡/1,973㎡
建築時期	2017年4月	2019年1月	2019年1月	2019年9月	2019年7月
居室数 (室)	90	61	88	62	53
オペレーター	ニチイケアパレス	ケア21	はれコーポレーション	はれコーポレーション	はれコーポレーション

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

取得予定資産（全28物件）の概要（2/6）

物件名	シニアフォレスト 横浜都筑	そんぼの家 豊中南曽根	イリーゼ狛江・別邸（追加取得） （準共有持分70%）	アルファリビング高松紺屋町	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
					
所在地	神奈川県横浜市都筑区 見花山	大阪府豊中市 曽根南町2丁目	東京都狛江市 東野川1丁目	香川県高松市 紺屋町	神奈川県横浜市都筑区 茅ヶ崎中央
交通アクセス	横浜市営地下鉄 グリーンライン 川和町駅	阪急電鉄宝塚本線 曽根駅	小田急小田原線 喜多見駅	JR予讃線 高松駅	横浜市営地下鉄 ブルーライン・グリーンライン センター南駅
取得価格 (百万円)	1,202	825	920	1,225	11,150
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	1,270	835	931	1,250	11,700
鑑定NOI利回り (%) (注2)	4.7%	5.0%	4.6%	5.1%	4.6%
構造・階数 (注3)	S造・4階	R C造・地下1階・3階	R C造・3階	R C造・10階	R C造・11階
土地面積/建物延床面積	1,199㎡/2,276㎡	1,386㎡/2,496㎡	2,475㎡/2,016㎡	928㎡/3,577㎡	7,320㎡/19,228㎡
建築時期	2019年8月	2001年1月	2017年1月	2016年9月	2015年5月
居室数 (室)	70	48	59	46	276
オペレーター	メディカルケアシステム	SOMPOケア	HITOWAケアサービス	あなぶきメディカルケア	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

取得予定資産（全28物件）の概要（3/6）

物件名	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	グッドタイムリビング 横浜都筑	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	グッドタイムリビング なかもず	グッドタイムリビング 香里ヶ丘
					
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	神奈川県横浜市都筑区 大丸	大阪府吹田市 千里丘西	大阪府堺市北区 金岡町	大阪府枚方市 香里ヶ丘3丁目
交通アクセス	JR京葉線 千葉みなと駅	横浜市営地下鉄 グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅	JR東海道本線 千里丘駅	南海電鉄高野線 白鷺駅	京阪交野線 村野駅
取得価格 (百万円)	4,516	4,064	2,800	2,180	2,120
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	4,700	4,170	2,840	2,190	2,160
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.1%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%
構造・階数 (注3)	R C造・11階	R C造・地下1階・6階	R C造・6階	R C造・5階	R C造・5階
土地面積/建物延床面積	3,904㎡/17,101㎡	2,224㎡/7,031㎡	4,732㎡/6,660㎡	2,965㎡/5,962㎡	2,500㎡/4,930㎡
建築時期	2007年3月	2008年8月	2014年9月	2015年3月	2008年3月
居室数 (室)	141	117	122	68	98
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

取得予定資産（全28物件）の概要（4/6）

物件名	グッドタイムリビング 亀戸	グッドタイムリビング 御影	グッドタイムリビング 尼崎新都心	グッドタイムリビング 南千里	グッドタイムリビング 神戸垂水
					
所在地	東京都江東区 亀戸9丁目	兵庫県神戸市東灘区 御影中町3丁目	兵庫県尼崎市 潮江1丁目	大阪府吹田市 山田西3丁目	兵庫県神戸市垂水区 名谷町字阿弥陀坊
交通アクセス	JR総武本線 平井駅	阪神電気鉄道本線 御影駅	JR東海道本線 尼崎駅	阪急電鉄千里線 山田駅	神戸市営地下鉄西神線・ 山手線 学園都市駅
取得価格 (百万円)	1,860	1,820	1,585	1,430	1,370
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	2,310	2,260	1,660	1,520	1,380
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.8%	5.7%	4.8%	5.2%	5.5%
構造・階数 (注3)	R C造・5階	R C・S造・6階	R C造・6階	R C造・7階	R C造・7階
土地面積/建物延床面積	20,123㎡※/5,096㎡ ※敷地権割合：515,323/6,432,550	11,648㎡※/7,028㎡ ※敷地権割合：465,844/3,639,406	2,910㎡/5,194㎡	2,213㎡/3,753㎡	3,180㎡/6,005㎡
建築時期	2008年11月	2010年1月	2009年4月	1993年2月	2006年6月
居室数 (室)	83	88	87	71	91
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

取得予定資産（全28物件）の概要（5/6）

物件名	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	グッドタイムリビング 池田緑丘	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	グッドタイムリビング 埼玉蓮田
					
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	大阪府堺市南区 高倉台3丁目	大阪府池田市 緑丘1丁目	神奈川県横浜市緑区 長津田みなみ台2丁目	埼玉県蓮田市 山ノ内
交通アクセス	JR京葉線 千葉みなと駅	泉北高速鉄道線 泉ヶ丘駅	阪急電鉄宝塚線 池田駅	東急田園都市線・ JR横浜線 長津田駅	JR東北本線 蓮田駅
取得価格 (百万円)	1,320	980	920	850	659
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	1,550	1,030	929	855	667
鑑定NOI利回り (%) (注2)	6.0%	5.7%	5.1%	4.6%	5.4%
構造・階数 (注3)	R C造・7階	R C造・5階	R C造・地下1階・5階	R C造・4階	R C造・6階
土地面積/建物延床面積	3,699㎡※/7,777㎡ ※敷地権割合：789,246/1,422,333	1,692㎡/3,983㎡	1,553㎡/3,050㎡	3,218㎡/3,385㎡	1,703㎡/3,188㎡
建築時期	2007年6月	2008年3月	2007年4月	2013年5月	2007年4月
居室数 (室)	107	83	53	71	63
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

取得予定資産（全28物件）の概要（6/6）

物件名	グッドタイムリビング 流山 吉番館	グッドタイムリビング 流山 式番館	グッドタイムリビング 尼崎駅前
			
所在地	千葉県流山市 おおたかの森南1丁目	千葉県流山市 おおたかの森南2丁目	兵庫県尼崎市 御園町
交通アクセス	つくばエクスプレス・東武野田線 流山おおたかの森駅	つくばエクスプレス・東武野田線 流山おおたかの森駅	阪神電気鉄道本線・ なんば線 尼崎駅
取得価格 (百万円)	610	563	320
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	612	677	392
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.1%	6.9%	6.1%
構造・階数 (注3)	R C造・3階	R C造・5階	R C造・5階
土地面積/建物延床面積	1,850㎡/2,756㎡	1,968㎡/3,928㎡	3,093㎡※/3,520㎡ ※敷地権割合：362,295/2,100,835
建築時期	2007年10月	2016年3月	2008年9月
居室数 (室)	54	77	56
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

新投資法人のポートフォリオ一覧 賃貸住宅 (1)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格 (千円)	(想定) 投資比率 (%)
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	1,133,714	0.4
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	712,000	0.2
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	832,000	0.3
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	476,000	0.2
O-1-093	スカイビルズ高台I	北海道千歳市	1992/1	448,000	0.1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,185,000	0.4
O-1-132	レジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,140,000	0.4
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/2	1,002,000	0.3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	830,000	0.3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	506,000	0.2
O-2-123	willDoパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	1,240,000	0.4
O-2-137	フォレストヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,750,000	0.9
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	2,100,000	0.7
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	5,024,619	1.7
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	281,523	0.1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	233,142	0.1
O-4-024	VISTAシユプリーム	東京都町田市	2005/3	563,584	0.2
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	624,265	0.2
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	725,229	0.2
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	912,000	0.3
O-4-055	ハモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	400,000	0.1
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	396,000	0.1
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	727,000	0.2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	892,000	0.3
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	734,000	0.2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	523,000	0.2
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	1,060,000	0.3
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	724,000	0.2
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	639,000	0.2
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	316,000	0.1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,010,000	0.3
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	808,000	0.3
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,480,000	0.5
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	912,000	0.3
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,770,000	1.6
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,050,000	0.3
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,620,000	0.5
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	3,040,000	1.0
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	1,080,000	0.4
O-4-103	プロスペクト狹窪	東京都杉並区	2007/2	701,000	0.2
O-4-104	エクスピア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	852,000	0.3
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,480,000	0.5
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	1,050,000	0.3
O-4-107	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	548,900	0.2
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	524,000	0.2
O-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,170,000	0.7
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	3,010,000	1.0
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	1,216,000	0.4

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格 (千円)	(想定) 投資比率 (%)
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	1,480,808	0.5
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	3,750,000	1.2
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,160,000	1.0
O-4-129	スベシア新宿	東京都新宿区	2003/2	2,525,000	0.8
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,716,800	0.6
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,095,700	0.4
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	2,000,000	0.7
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	850,000	0.3
O-4-146	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,500,000	0.5
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	886,041	0.3
O-5-013	willDo金山庄木	愛知県名古屋市	2006/2	490,095	0.2
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	2006/7	633,000	0.2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	1,120,000	0.4
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	370,000	0.1
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	375,000	0.1
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋市	2007/2	600,000	0.2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	703,000	0.2
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	549,000	0.2
O-5-088	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	655,000	0.2
O-5-086	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	494,115	0.2
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,920,000	0.6
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	1,030,000	0.3
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	750,000	0.2
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	959,000	0.3
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	722,761	0.2
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	350,904	0.1
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	413,857	0.1
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	730,000	0.2
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	1,040,000	0.3
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	2006/3	486,000	0.2
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	2006/8	690,000	0.2
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	2,280,000	0.8
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	493,000	0.2
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	810,000	0.3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	861,000	0.3
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	731,000	0.2
O-6-085	スチューデントハイイツ九条	大阪府大阪市	2000/2	537,000	0.2
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	734,000	0.2
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	366,000	0.1
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	281,000	0.1
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	583,000	0.2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,260,000	0.4
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,550,000	0.8
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,610,000	0.5
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,510,000	1.2
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	2,050,000	0.7
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	4,286,000	1.4
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	4,050,000	1.3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	1,030,000	0.3

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

新投資法人のポートフォリオ一覧 賃貸住宅 (2)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格 (千円)	(想定) 投資比率 (%)
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,400,000	0.5
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,151,000	0.7
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	1,057,000	0.3
O-6-154	セレニテ陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	811,500	0.3
O-6-155	セレニテ梅田ルブレ	大阪府大阪市	2019/6	1,148,753	0.4
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	1,220,000	0.4
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	1,040,000	0.3
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,460,000	0.8
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,500,000	0.5
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,698,000	1.6
ワンルーム計				137,214,317	45.3

F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	1989/11	559,000	0.2
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,510,000	0.5
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,265,880	0.4
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,530,000	1.5
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	364,904	0.1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,554,523	0.5
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	441,190	0.1
F-4-010	ホヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	752,904	0.2
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	636,333	0.2
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	358,666	0.1
F-4-014	グリーンビルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	587,238	0.2
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	347,857	0.1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	360,714	0.1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	1,764,809	0.6
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	2,152,476	0.7
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,371,314	0.5
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	484,000	0.2
F-4-035	グリーンビルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	662,000	0.2
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	324,000	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	3,115,277	1.0
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,250,000	0.4
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,180,000	0.4
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	840,000	0.3
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	2,060,000	0.7
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,590,000	0.5
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,560,000	1.2
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	2006/6	1,110,000	0.4
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,630,000	0.9
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,260,000	0.4
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	1,110,000	0.4
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	1,700,000	0.6
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	805,000	0.3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	1,012,000	0.3
F-4-057	ティム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	748,000	0.2
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,520,000	0.5
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	717,000	0.2

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格 (千円)	(想定) 投資比率 (%)
F-4-064	グラナー上野	東京都台東区	2005/8	1,100,000	0.4
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	5,550,000	1.8
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,615,800	0.5
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,510,000	0.5
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	2006/2	1,420,000	0.5
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都墨田区	2006/6	770,000	0.3
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,490,000	0.8
F-4-077	(仮称) 千石4丁目PJ	東京都文京区	2019/12(予定)	1,480,000	0.5
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	2006/3	627,785	0.2
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	2006/7	735,000	0.2
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	677,000	0.2
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋	1986/3	1,082,000	0.4
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋	1991/2	932,500	0.3
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	3,756,800	1.2
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	2006/6	2,050,000	0.7
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	2007/6	2,750,000	0.9
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	635,666	0.2
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,860,000	0.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	405,000	0.1
ファミリア計				78,684,642	26.0
住宅物件計				215,898,959	71.2

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

新投資法人のポートフォリオ一覧 ヘルスケア施設 (3)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格※ (千円)	(想定) 投資比率 (%)
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	3,030,000	1.0
H-1-002	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,790,000	0.6
H-1-003	ヴェルジエ枚方	大阪府枚方市	2007/2	1,560,000	0.5
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,130,000	0.4
H-1-005	S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	神奈川県横浜須賀野市	2011/3	2,090,000	0.7
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,750,000	0.6
H-1-007	ラ・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,460,000	0.5
H-1-008	みんなの家・中央区門阿弥	埼玉県さいたま市	2014/2	861,000	0.3
H-1-009	みんなの家・大宮つつしヶ丘公園	埼玉県さいたま市	2012/4	776,000	0.3
H-1-010	そんほの家 西田駅前	大阪府大阪市	2007/2	739,000	0.2
H-1-011	イリーゼ沼江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,319,500	0.4
H-1-012	A I P 勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,150,000	2.7
H-1-013	プレザンラン南雲谷	東京都大田区	2019/1	3,380,000	1.1
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜	2019/1	2,271,195	0.7
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,070,000	0.7
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,499,307	0.5
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜	2019/8	1,202,000	0.4
H-1-018	そんほの家 豊中南宮根	大阪府豊中市	2001/1	825,000	0.3
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南・プラテシアセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,150,000	3.7
H-1-020	グッドタイムリビング千葉みなと/海神通・プラテシア千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,516,000	1.5
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都築	神奈川県横浜市	2008/8	4,064,000	1.3
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,800,000	0.9
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,180,000	0.7
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,120,000	0.7
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,860,000	0.6
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,820,000	0.6
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2009/4	1,585,000	0.5
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,430,000	0.5
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,370,000	0.5
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,320,000	0.4
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	980,000	0.3
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	920,000	0.3
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜	2013/5	850,000	0.3
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	659,000	0.2
H-1-035	グッドタイムリビング 流山 香番館	千葉県流山市	2007/10	610,000	0.2
H-1-036	グッドタイムリビング 流山 武番館	千葉県流山市	2016/3	563,000	0.2
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	320,000	0.1
H-2-001	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,220,000	0.4
H-2-002	さわやか海響館	福岡県北九州市	2003/10	898,000	0.3
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	812,000	0.3
H-2-004	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市	2007/3	339,000	0.1
H-2-005	さわやか日の出館	新潟県新潟市	2007/7	921,000	0.3
H-2-006	さわやか天晶参番館	福岡県北九州市	2011/9	355,000	0.1
H-2-007	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	2009/10	323,000	0.1
H-2-008	シルバーハイツキヶ丘 3番館	北海道札幌市	2003/4	1,340,000	0.4
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	788,000	0.3
H-2-010	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	1988/5	659,000	0.2
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	641,000	0.2

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(想定) 取得価格※ (千円)	(想定) 投資比率 (%)
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	627,000	0.2
H-2-013	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	2016/9	1,225,000	0.4
ヘルスケア物件計				87,168,002	28.8
合計				303,066,962	100.0

※ NHIから承継する物件については2019年4月期
鑑定評価額に基づく想定受入価格

各投資法人の概要

投資法人名	 日本賃貸住宅投資法人 Japan Rental Housing Investments Inc.	日本ヘルスケア投資法人 Nippon Healthcare Investment Corporation
代表者（執行役員）	正田 郁夫	鈴木 俊一
監督役員	藪田 広平 / 永峰 潤	清水 知彦 / 中田 ちず子
証券コード	8986	3308
上場日	2006年6月22日	2014年11月5日
決算期	3月、9月	4月、10月
発行済投資口数	1,640,060口	74,632口
出資総額	91,715百万円	9,971百万円
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	税理士法人令和会計社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	みずほ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社

※ 9ページ注記

注1：別段の記載のない限り、JRHについては2019年9月期決算数値（未監査）その他の同期末現在の情報、NHIについては2019年4月期決算数値その他の同期末現在の情報に基づき記載しています。

注2：2019年11月19日付NHI公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得28物件を記載しています。

注3：2019年11月19日付JRH公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡27物件を記載しています。

注4：2019年9月20日付JRH公表の「資産の取得に関するお知らせ（ASレジデンス千代田、（仮称）千石4丁目PJ）」記載の（仮称）千石4丁目PJを記載しています。（仮称）千石4丁目PJは2020年4月10日の取得を予定しています。

注5：JRHについては2019年11月19日時点の取得価格での資産規模・物件数、NHIについては2019年4月期末時点の鑑定評価額での想定受入価格ベースの資産規模・物件数を記載しています。譲渡予定資産についても取得価格の合計を記載しています。

注6：既にNHIにおいて保有しているイリーゼ狛江の準共有持分（追加取得）についても1物件として記載しています。

注7：取得（予定）価格を用いて算出しています。

注8：取得予定資産における不動産鑑定評価書上の鑑定NOIをベースとした利回りを記載しています。

注9：2019年9月期の実績NOIの年換算額に基づいて算出した利回りを記載しています。

注10：2019年11月19日付公表の「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」（以下「合併後業績予想」といいます。）記載数値の前提数値（巡航期である2021年3月期の数値に基づく）を基に算出しています。

注11：2019年11月19日を基準日とした築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。本施策後は本施策の譲渡、取得を考慮して試算した数値であり、最遅の物件取得予定時期の2020年4月10日を基準としています。


注12：鑑定評価額等に基づいた時価ベースの（想定）純資産額から（予想）分配金総額を控除した金額に基づき算出してそれぞれ記載しています。なおDLI（本施策後）の数値については現時点の確定している鑑定評価額に基づき算出しています。

注13：JRHが2019年11月19日に公表した業績予想の数値を記載しています。

注14：NHIが2019年6月19日に公表した業績予想の数値を記載しています。

注15：合併後業績予想の数値を記載しています。

注16：NHI投資口1口につき交付されるJRH投資口（端数を含みます。）にかかる1口当たり予想分配金（各期の1口当たり予想分配金に合併比率を乗じた金額）を記載しています。

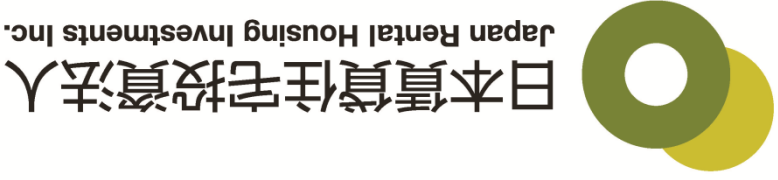
- 
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本賃貸住宅投資法人及び日本ヘルスケア投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
 - 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政省府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告ではありません。
 - 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
 - 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
 - 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。



Memo



Memo



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

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation