

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## Jリート オンラインIRセミナー

銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>



# *Section 1*

---

大和証券リビング投資法人の概要

# 大和証券リビング投資法人 (DLI) (2022年3月1日時点)

投資  
対象

東京23区・3大都市圏を中心とした  
賃貸住宅・ヘルスケア施設

銘柄  
コード

8986

資産  
規模

3,439億円

賃貸住宅 : 2,419億円  
ヘルスケア施設 : 1,019億円

物件数

239物件

賃貸住宅 : 182物件  
ヘルスケア施設 : 57物件

スポンサー

大和証券グループ

## 賃貸住宅

知事公館前タワーレジデンス



グランカーサ本駒込



## ヘルスケア施設

グッドタイムリビング 亀戸



AIP勝どき駅前



# 本投資法人の歩み

|| 2020年4月に日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人が合併し誕生



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

住宅特化型上場REIT  
資産規模 2,278億円 193物件

2020年4月合併

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

ヘルスケア施設特化型上場REIT  
資産規模 242億円 23物件

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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

- 人口及び世帯数の増加が見込まれる主要都市に所在の賃貸住宅とヘルスケア施設を対象に全国分散投資
- 資産運用会社独自システムの「日次稼働率予測システム」を用いた高稼働率の維持（賃貸住宅）
- 長期の固定賃料契約に基づいたヘルスケア施設からの安定したキャッシュフロー
- スポンサーである大和証券グループ<sup>®</sup>本社によるサポート

# 大和証券グループの主要会社構成

## 大和証券グループ本社 (持株会社)



# 大和リアルで運用するREIT

## 上場 REIT

### オフィス

資産規模：4,665億円

#### 大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

オフィス特化型上場REIT (8976)

運用開始：2009年※

### 住宅・ヘルスケア施設

資産規模：3,439億円

#### 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

住宅系上場REIT (8986)

運用開始：2014年※

## 私募 REIT

### ホテル

資産規模：542億円

#### 大和証券ホテル・プライベート投資法人

Daiwa Hotel Private Investment Corporation

ホテル特化型私募REIT

運用開始：2018年

### 住宅

資産規模：1,463億円

#### 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人

Daiwa Residential Private Investment Corporation

住宅特化型私募REIT

運用開始：2013年

### 物流

資産規模：350億円

#### 大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人

Daiwa Securities Logistics Private Investment Corporation

物流施設特化型私募REIT

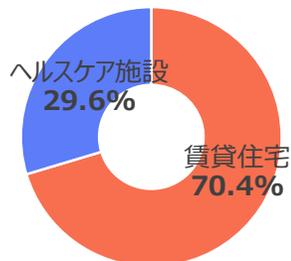
運用開始：2020年

※当社グループにおける運用開始時期

(2022年3月1日時点)

# ポートフォリオの概要 (2022年3月1日時点)

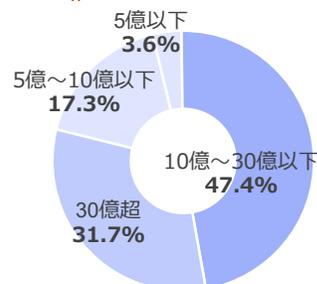
## 用途別



住宅 : 7 ヘルスケア : 3

- ▶ 賃貸住宅を中心とした分散投資
- ▶ 社会情勢、不動産市況に合わせ、一定程度フレキシブルに対応

## 資産規模別



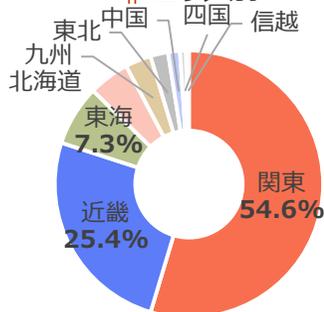
中期目標は4,000億円規模

資産規模 3,439 億円  
平均取得価格 14.3 億円

賃貸住宅 平均取得価格  
13.2 億円

ヘルスケア施設 平均取得価格  
17.8 億円

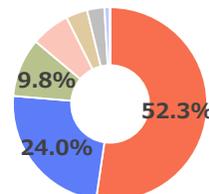
## エリア別



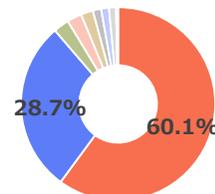
全国分散投資は継続

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への投資

## 賃貸住宅



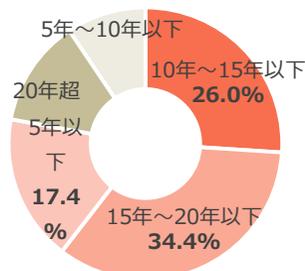
## ヘルスケア施設



賃貸住宅 東京23区比率  
42.8 %

ヘルスケア施設 東京23区比率  
18.0 %

## 築年数別

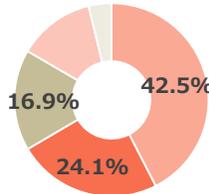


築年数を意識した運営

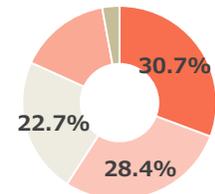
平均築年数 13.8 年

- ▶ 入替え、修繕計画等、ポートフォリオ全体の資産価値の維持・向上の取組み

## 賃貸住宅



## ヘルスケア施設



賃貸住宅 平均築年数  
15.4 年

ヘルスケア施設 平均築年数  
9.9 年

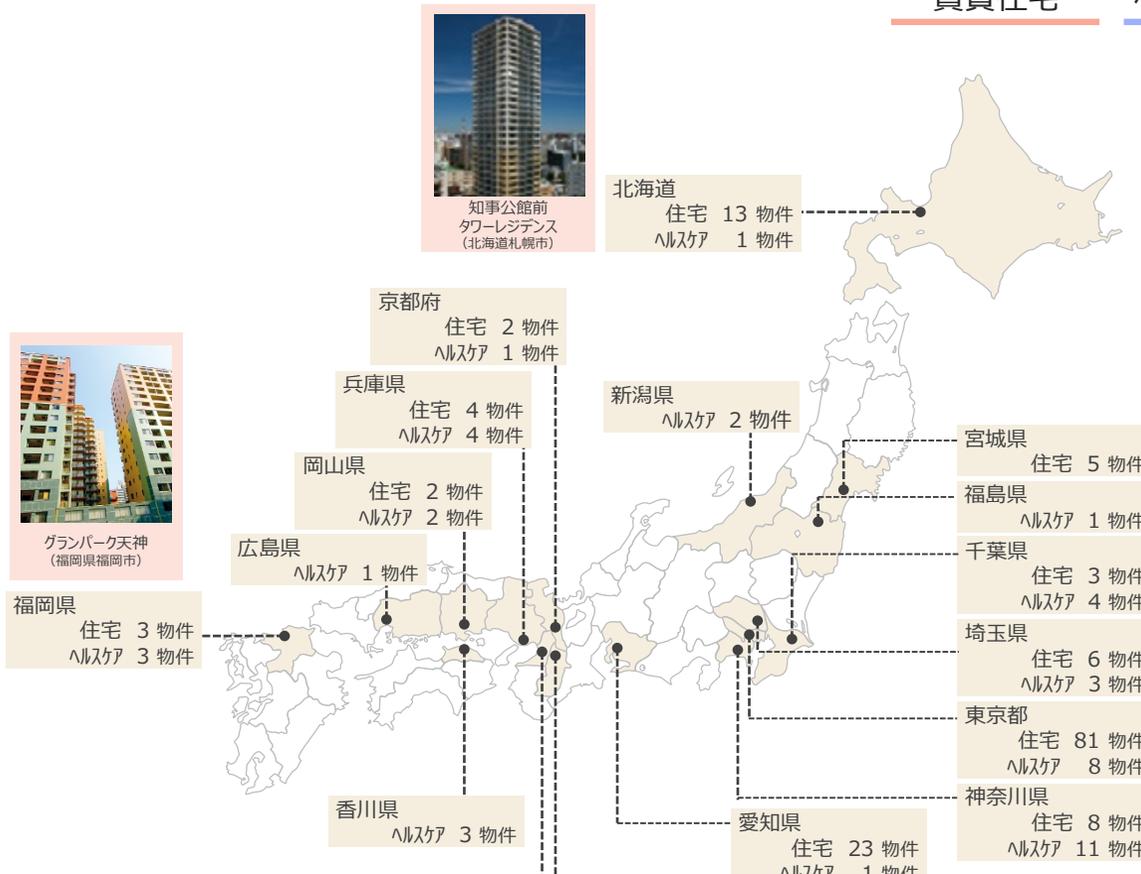
# ポートフォリオマップ (2022年3月1日時点)

|| 資産規模 3,439億円  
|| 物件数 239物件

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	13	1
宮城県	5	
福島県		1
埼玉県	6	3
千葉県	3	4
東京都	81	8
神奈川県	8	11
新潟県		2
愛知県	23	1
京都府	2	1
大阪府	32	11
兵庫県	4	4
奈良県		1
岡山県		2
広島県		1
香川県		3
福岡県	3	3
	182	57

賃貸住宅

ヘルスケア施設



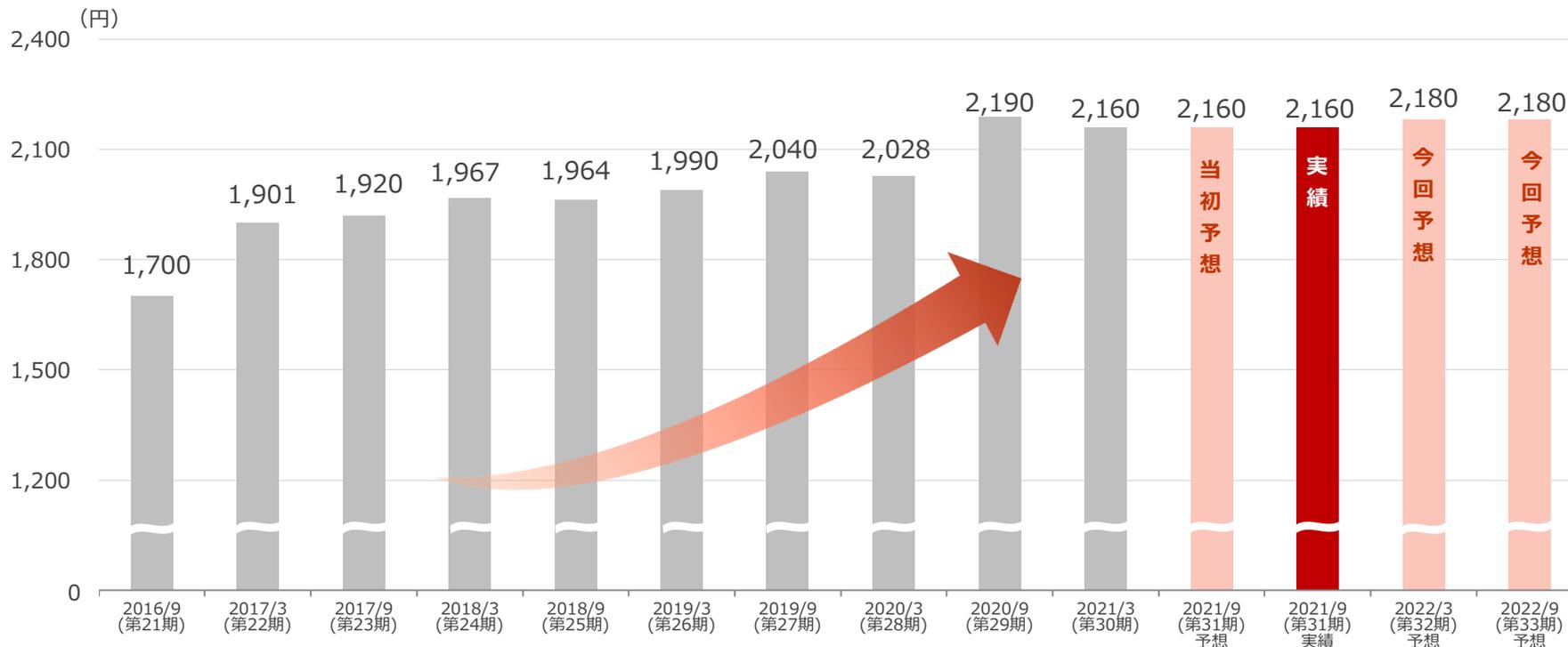


# 分配金の推移

## || 分配金及び分配金利回り

2021年9月期 分配金実績	2022年3月期 予想分配金	2022年9月期 予想分配金	投資口価格 (2/28終値)	分配金利回り (2/28終値)
<b>2,160円</b>	<b>2,180円</b>	<b>2,180円</b>	<b>104,600円</b>	<b>4.2%</b>

## || 1口当たり分配金の推移



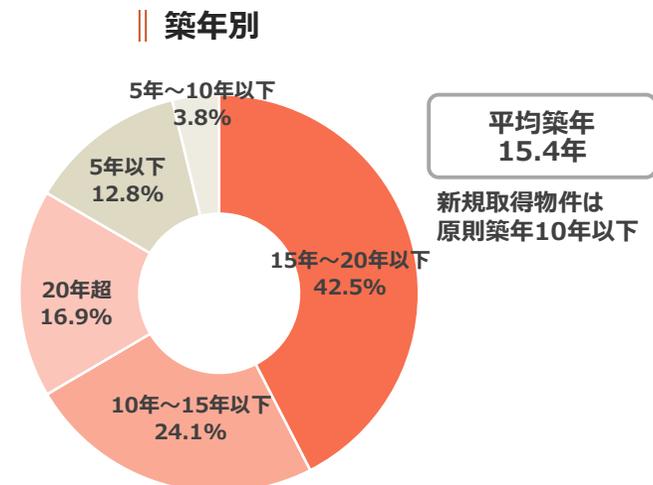
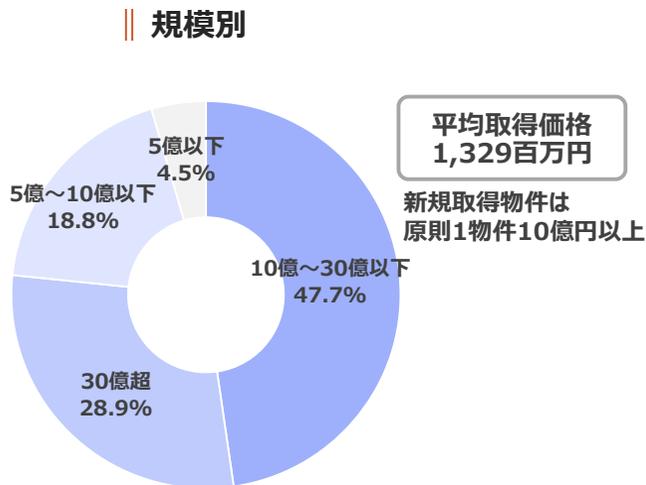
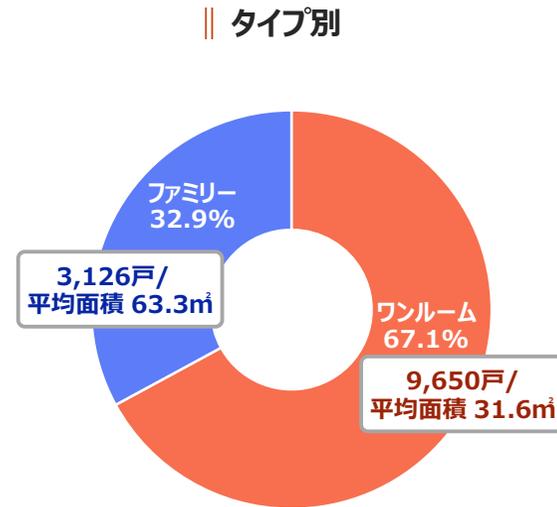
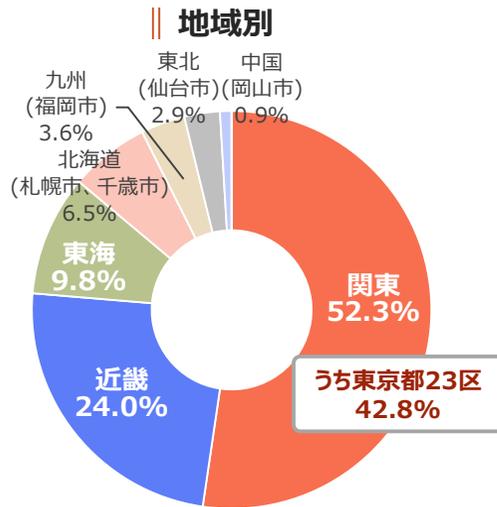
# *Section 2*

---

## 賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2022年3月1日時点）

|| 月額賃料20万円未満の実需向けを中心に、安定的な需要が見込めるエリアの物件を保有



※ 各比率は取得価格に基づき算出しています

# 【賃貸住宅】 NOI利回り・稼働率推移

## 稼働率（賃貸住宅）及びNOI利回り

2021年9月期  
期末稼働率

**97.3%**

2021年9月期  
期中平均稼働率

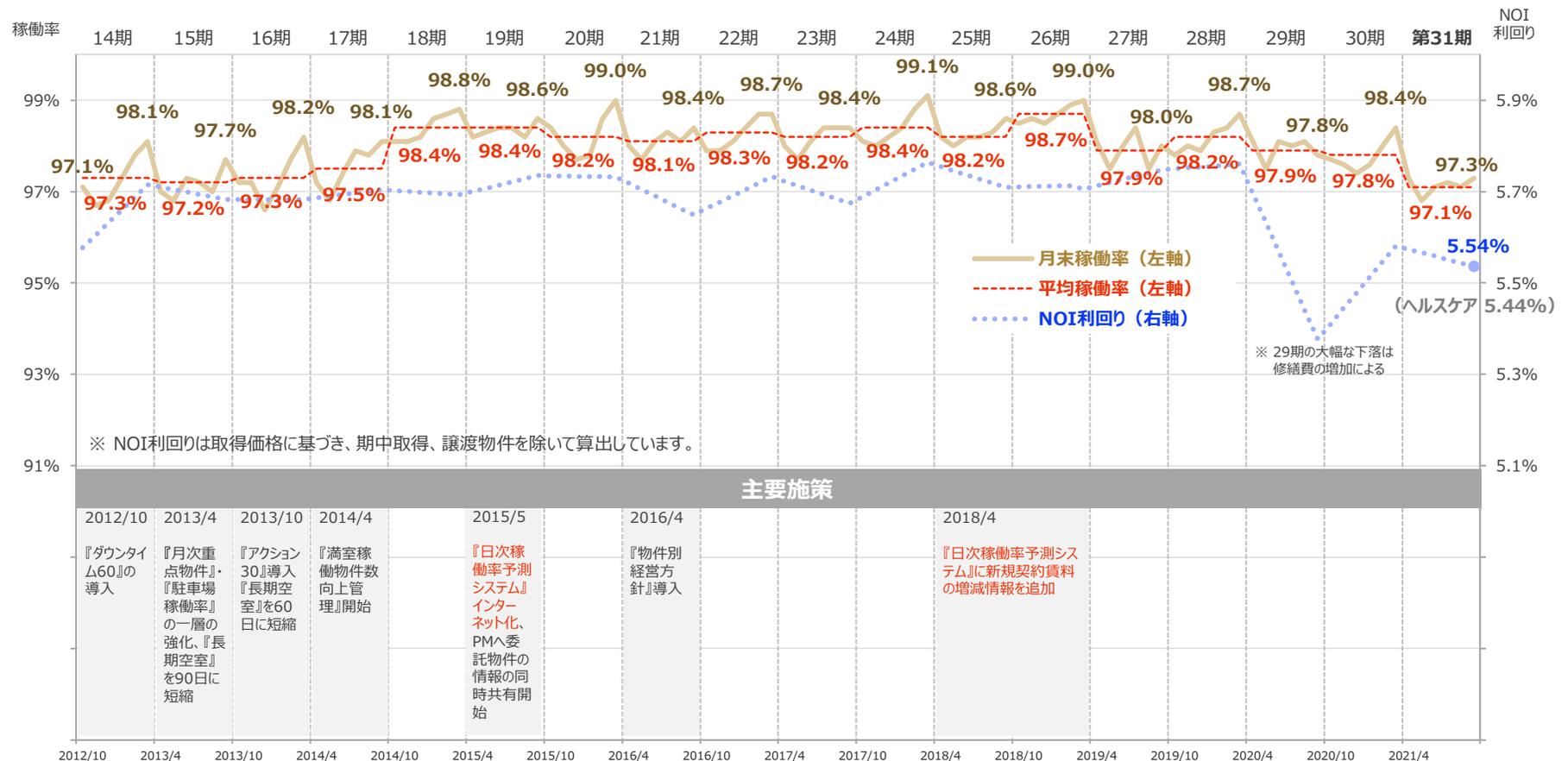
**97.1%**

2022年2月末  
稼働率

**98.1%**

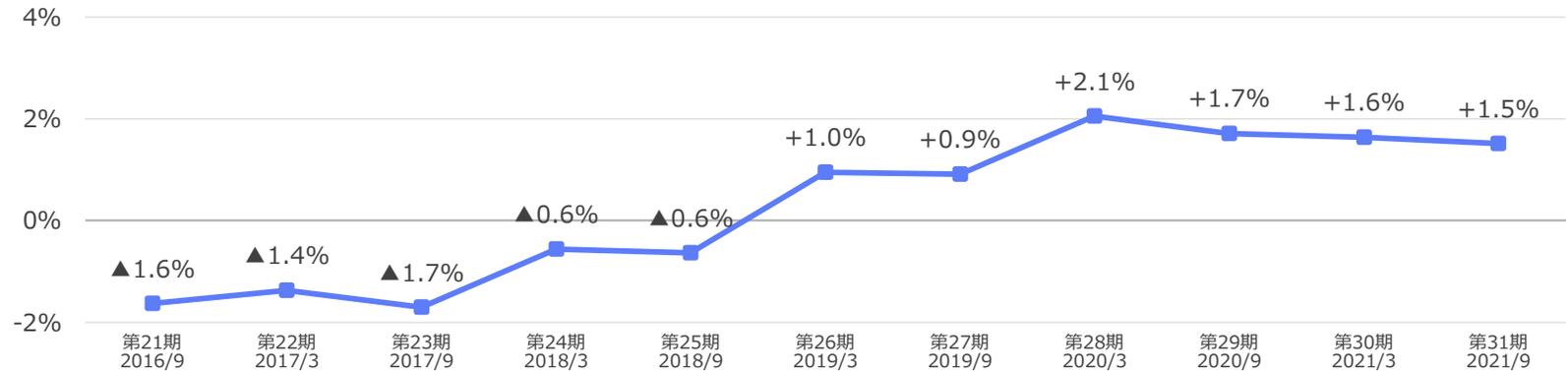
2021年9月期  
NOI利回り

**5.54%**

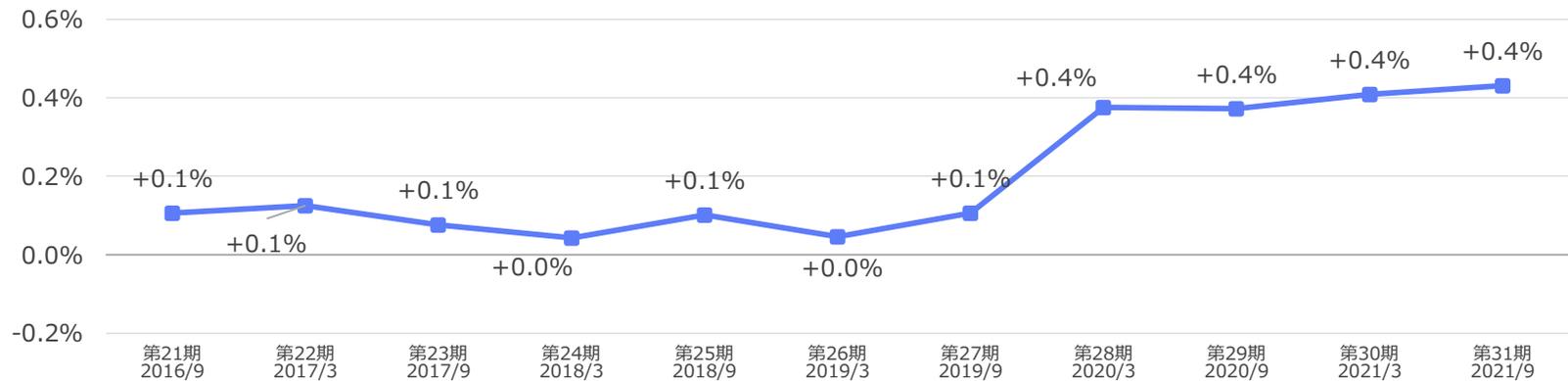


# 【賃貸住宅】賃料動向

## 入替時賃料増減率の推移 (共益費含む)



## 更新時賃料増減率の推移 (共益費含む)



# 【賃貸住宅】 日次稼働率予測システム

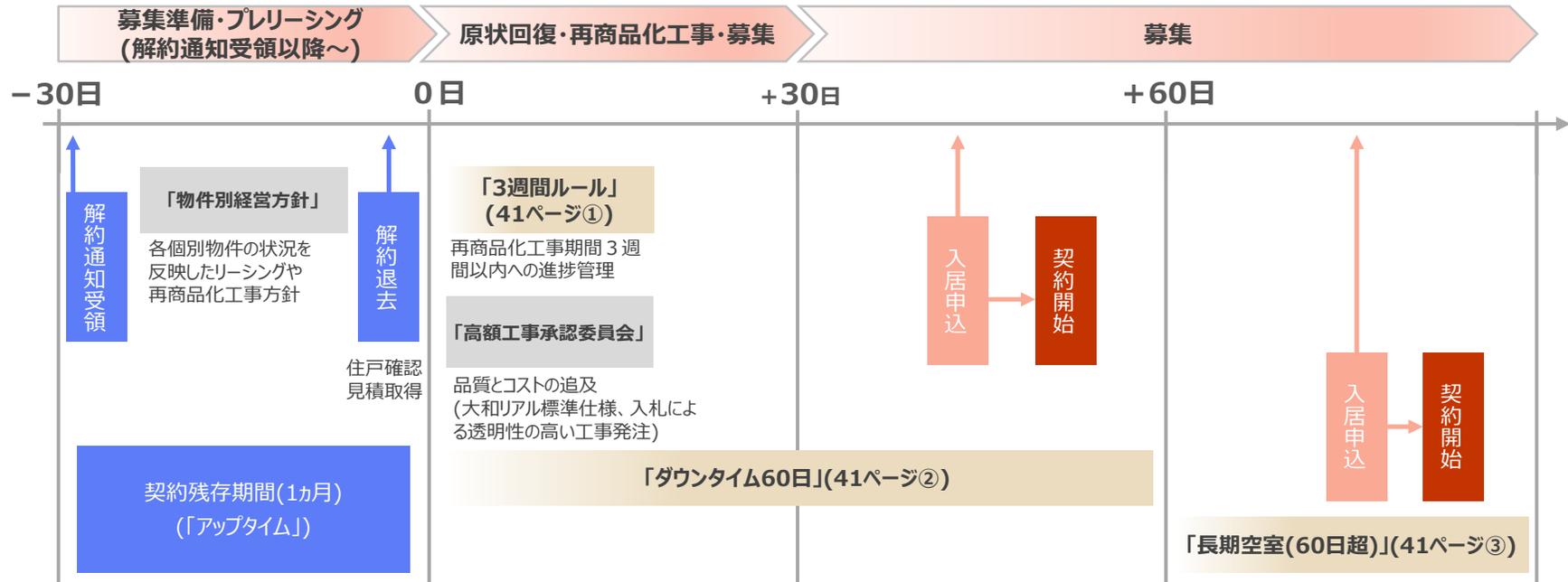
## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理

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

### 第31期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む



# 【賃貸住宅】 物件競争力維持・向上施策（第31期実績）

## || 住戸リノベーション

- 計 8 室 総額18百万円のリノベーション工事を実施

月額賃料上昇率 **+9.5%**

カテゴリー	件数	月額賃料		
		工事前	工事後	増加額
上昇	7	783千円	857千円	+74千円
据置	0			
下落	1			

<住戸リノベーション事例>

リーベスト西千葉（千葉県千葉市） 1999年竣工（築22年）



Before

After

## || 大規模修繕工事

- 総額17百万円で改修を実施

物件名	ボヌール常盤
竣工年月	1988年2月（築33年）
タイプ	ファミリー
戸数	34戸

<改修内容>

- エレベーター改修
- 宅配ボックス設置
- エントランス改修 等



Before

After

# *Section 3*

---

## ヘルスケア施設の運用状況

# 【ヘルスケア施設】施設紹介

|| 本投資法人ではJ-REIT最大のヘルスケア施設投資を実施（57物件 1,019億円）

※2022年3月1日時点

|| グッドタイムリビング センター南（神奈川県横浜市）

- ・ 取得日：2020年4月2日
- ・ 取得価格：11,150（百万円）
- ・ オペレーター：グッドタイムリビング



|| チャームプレミア鎌倉山（神奈川県鎌倉市）

- ・ 取得日：2021年10月1日
- ・ 取得価格：2,550（百万円）
- ・ オペレーター：チャーム・ケア・コーポレーション

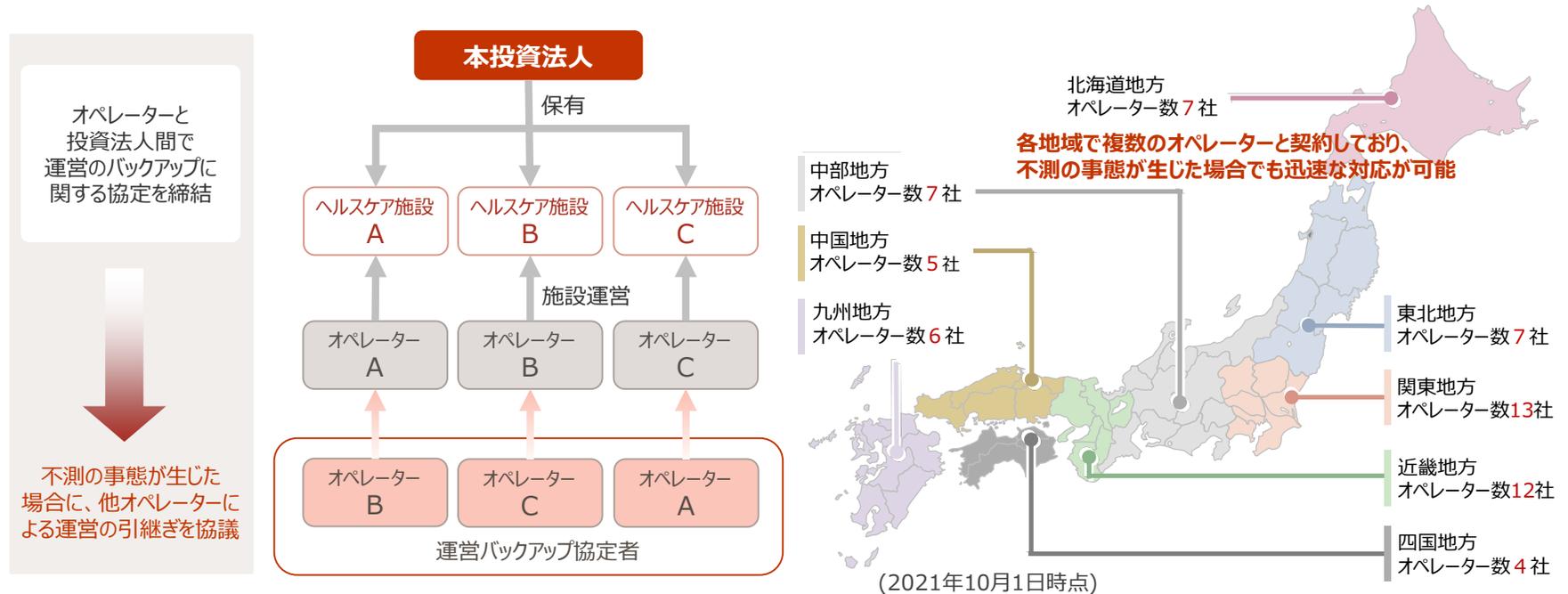


# 【ヘルスケア施設】 運営の安定的な構造、体制を構築

|| 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



|| 各オペレーターと運営のバックアップに関する協定を締結し万全な運営体制を構築



# 【ヘルスケア施設】オペレーターの評価とモニタリング体制

## || オペレーターの厳格な選定、モニタリング

物件取得時の  
オペレーター評価

- ▶ オペレーターの信用力及び運営力
- ▶ オペレーターが提供するサービスの質及び種類

- 📄 定量面 … 財務の安定性・収益性・成長性・生産性、会社の業歴・事業年数
- 📄 定性面 … 情報開示姿勢、オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等、強み・人員確保体制、労働環境、雇用環境、コンプライアンス体制



優良オペレーターが運営する  
優良なヘルスケア施設の提供



取得後の施設管理  
・モニタリング

- ▶ PM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める

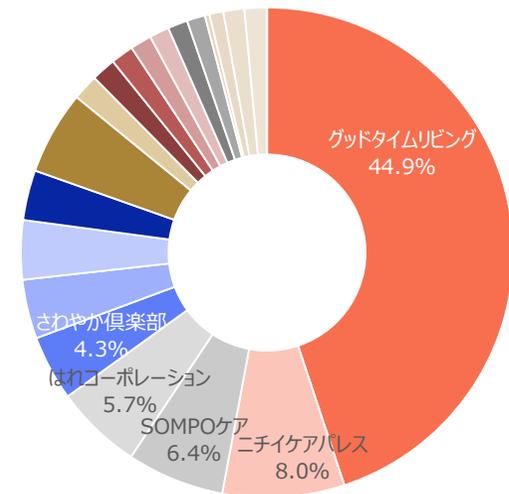
- 📄 モニタリング（年2回以上） … 毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施
- 📄 ヒアリング（年1回以上） … オペレーター施設長及び介護従事者に下記項目を確認  
① 入居者対応 ② 従業員の研修体制 ③ ガバナンス状況（虐待防止項目等を含む）

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覧（2022年1月末時点）

## 高い信頼性を有するオペレーター

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	属性
1	SOMPOケア	東京都 品川区	3,925	1997年5月	東証一部上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
2	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府 大阪市	2,759	1984年8月	東証一部上場会社
3	シダー	福岡県 北九州市	432	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
4	リビングプラットフォーム	北海道 札幌市	357	2011年6月	東証マザーズ上場会社
5	ニチイ学館	東京都 千代田区	100	1973年8月	-
6	ALSOK介護	埼玉県 さいたま市	100	1990年7月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
7	ケア21	大阪府 大阪市	100	1993年11月	東証JASDAQスタンダード上場会社
8	さわやか倶楽部	福岡県 北九州市	100	2004年12月	東証一部上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
9	ニチイケアバレス	東京都 千代田区	80	1964年6月	-
10	あなぶきメディカルケア	香川県 高松市	80	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
11	シルバーハイツ札幌	北海道 札幌市	50	1961年12月	東証マザーズ上場会社 リビングプラットフォームの関連会社
12	川島コーポレーション	千葉県 君津市	50	1990年9月	-
13	スーパー・コート	大阪府 大阪市	50	1995年5月	-
14	日本介護医療センター	大阪府 大阪市	50	1997年10月	-
15	はれコーポレーション	岡山県 岡山市	50	2002年8月	-
16	グッドタイムリビング	東京都 千代田区	50	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
17	HITOWAケアサービス	東京都 港区	50	2006年11月	-
18	アズパートナーズ	東京都 千代田区	40	2004年11月	-
19	メディカルケアシステム	神奈川県 横浜市	10	2004年4月	-
20	アンビス	東京都 中央区	10	2013年9月	東証JASDAQスタンダード上場会社 アンビスホールディングスの子会社

## オペレーターの分散状況（取得価格上位5社）※



オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	44.9%	アズパートナーズ	1.5%
ニチイケアバレス	8.0%	ALSOK介護	1.6%
SOMPOケア	6.4%	日本介護医療センター	1.5%
はれコーポレーション	5.7%	シダー	1.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	5.5%	リビングプラットフォーム	1.4%
さわやか倶楽部	4.3%	シルバーハイツ札幌	1.3%
川島コーポレーション	3.9%	HITOWAケアサービス	1.3%
あなぶきメディカルケア	3.9%	メディカルケアシステム	1.2%
ケア21	3.3%	アンビス	0.9%
スーパー・コート	1.7%	ニチイ学館	0.3%

※ オペレーター毎の取得価格の合計比率を、小数第2位を四捨五入して記載しております。

# 【ヘルスケア施設】投資主優待制度の概要

本投資法人が保有するヘルスケア施設オペレーターのうち、17社の協力により、投資主が利用可能な多種多様な優待制度を提供

 <p>暮らしを、共に。 株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金から20万円割引（支払い方式が一時金方式の場合）、月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引（支払い方式が月払い方式の場合）</li> <li>■ 体験入居無料（3泊4日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>Innovation for Wellbeing SOMPO ケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィーレ 前払金プラン：前払金の3%を割引 月払いプラン：家賃相当額の3%を割引</li> <li>■ そんぼの家、そんぼの家S、そんぼの家GH 家賃相当額または賃料の3%を割引</li> </ul>
 <p>介護を笑顔でこえたい あひぶぎメディカルケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>	 <p>CHARM</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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）</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> </ul>
 <p>ALSOKの介護</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居費用割引 （入居した施設の家賃2ヶ月分を割引）</li> </ul>	 <p>ニチイ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイライフ： 家事・育児・自費介護サービスの割引</li> <li>■ サニーメイドサービス： 家事サービスの割引</li> </ul>
 <p>グッドタイムリビング 大和証券グループ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グッドタイムリビング： 入居費用割引：30万円</li> <li>■ プラテシア： 入居費用割引：50万円</li> </ul>	 <p>ニチイ 株式会社ニチイケアパレス</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ニチイホーム： 初回入居時費用割引：10万円（税込）</li> <li>■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引：5万円（税込）</li> </ul>
 <p>株式会社 ケア21</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 株式会社 日本介護医療センター <a href="http://www.nihon-kaigo.com/">http://www.nihon-kaigo.com/</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> </ul>
 <p>株式会社 さわやか倶楽部</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料の10%割引</li> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>HITOWA GROUP HITOWA ケアサービス 株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> <li>■ 入居月額利用料無料（家賃相当2ヶ月分）</li> </ul>
 <p>CEDAR 株式会社 シダー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>MEDICAL CARE SYSTEM</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
 <p>Silver Heights Sapporo シルバーハイツ札幌</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>	 <p>LIVING PLATFORM</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無料昼食試食付見学</li> </ul>
 <p>「第二の我が家」 スーパーコート</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 1回に限り</li> <li>■ 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</li> </ul>		

# *Section 4*

---

## 外部成長の概要

# 合併後取得物件

|| 2020年4月合併等後、地域/アセットタイプのバランスに配慮しつつ、計22物件/410億円超の物件を取得

合併等実施後取得価格合計  
: 411億円

賃貸住宅 : ヘルスケア施設 = 63% : 37%  
(取得後比率 = 70% : 30%)

三大都市圏 = 100%  
(東京23区 = 25%)

賃貸住宅 (東京23区)										
	2020/9期取得		2021/3期取得		2021/9期取得				2021/3期取得	
物件名										
所在地	東京都中央区	東京都大田区	東京都品川区	東京都江東区	東京都台東区	東京都台東区	東京都北区	東京都江東区	東京都大田区	神奈川県藤沢市
取得価格 (百万円)	930	602	1,119	1,140	1,420	1,225	955	780	700	1,000

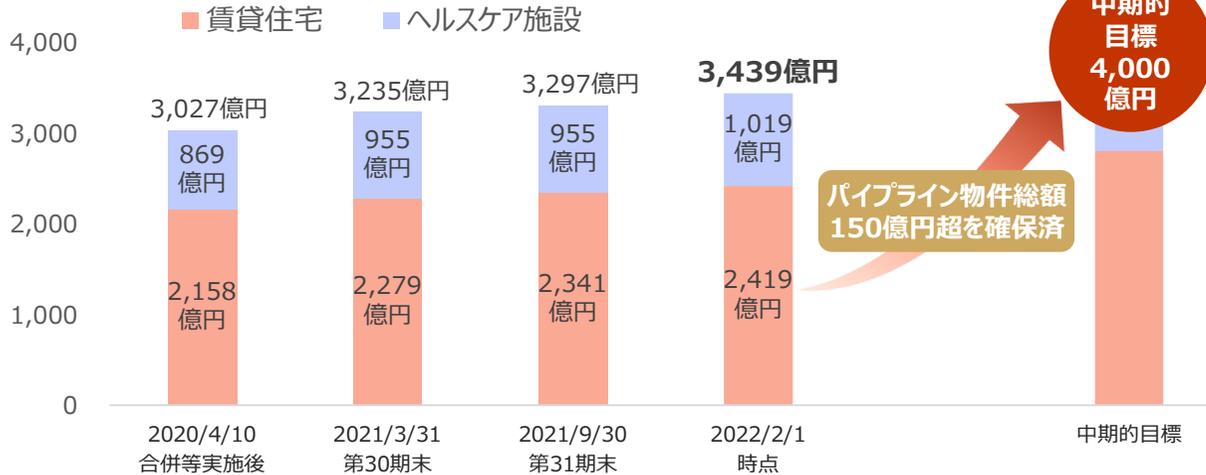
賃貸住宅 (三大都市圏 (東京23区以外))					
	2021/3期取得		2022/3期取得		
物件名					
所在地	大阪府大阪市	大阪府豊中市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市
取得価格 (百万円)	5,820	2,600	4,310	2,606	846

ヘルスケア施設 (東京23区含む三大都市圏)							
	2021/3期取得			2022/3期取得			
物件名							
所在地	大阪府大阪市	神奈川県川崎市	東京都調布市	神奈川県鎌倉市	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
取得価格 (百万円)	4,700	2,060	1,920	2,550	1,500	1,405	933

# 外部成長の推移

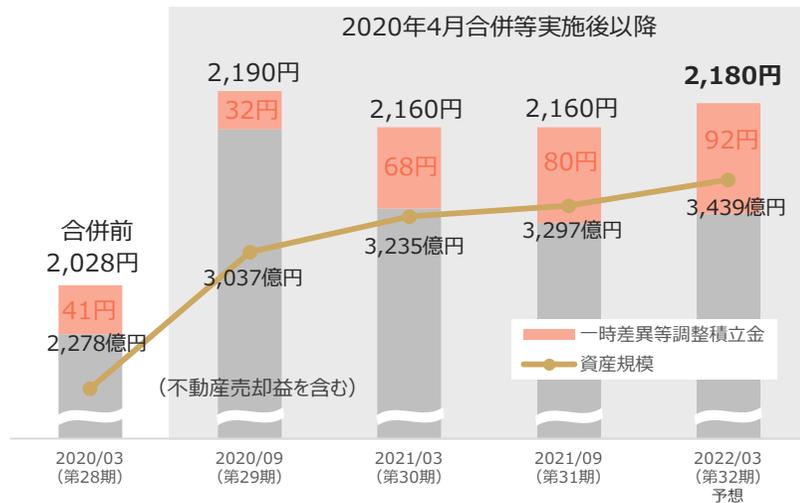
外部成長をドライバーとして、1口当たり分配金、1口当たりNAVの成長を実現

資産規模の推移

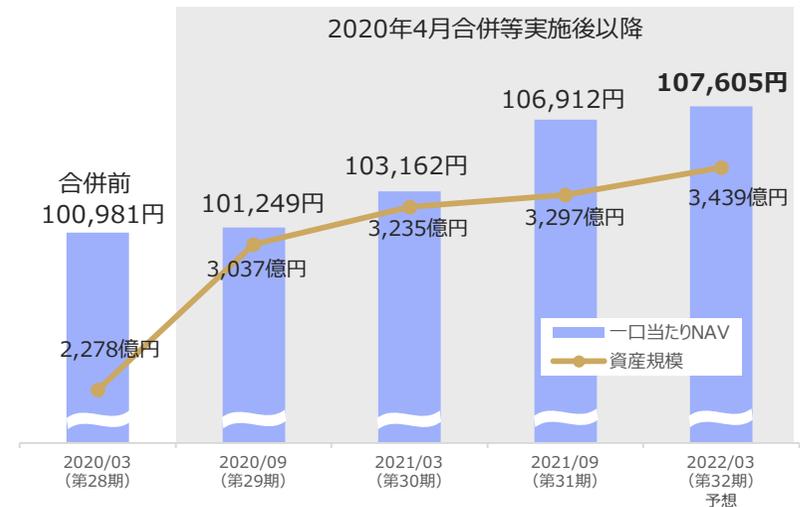


人口、世帯数など、今後も需要が見込まれる地域でポートフォリオを構築

1口当たり分配金推移



1口当たりNAV推移





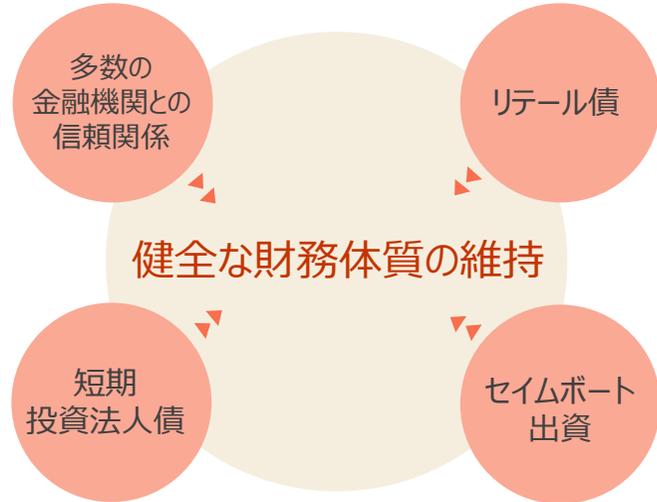
# *Section 5*

---

## 財務戦略及び財務状況

# 財務戦略及び財務状況

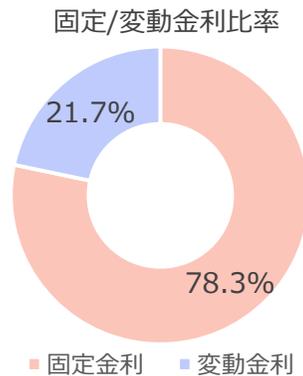
## 財務戦略



## 格付の状況

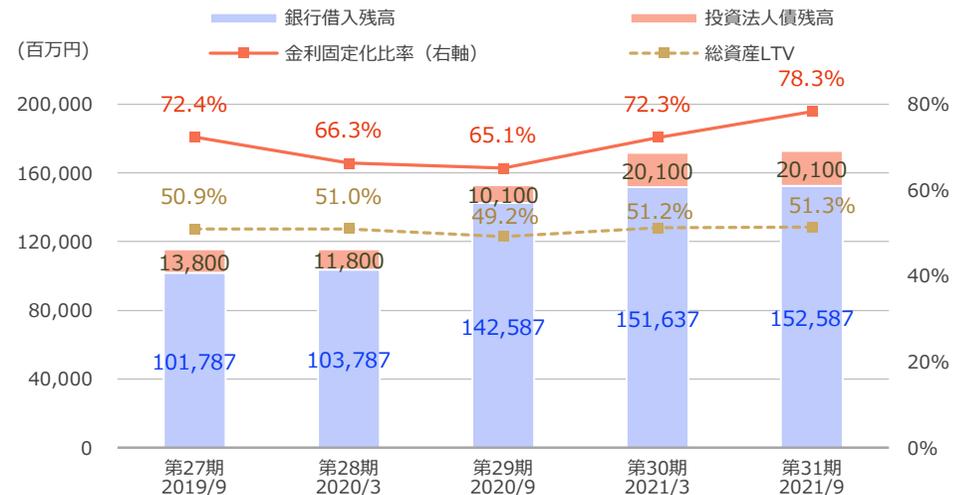


## 主要財務指標 (2021年9月末時点)



※「金利固定化比率」は契約ベースの数値を記載しています。

## 主要財務指標の推移

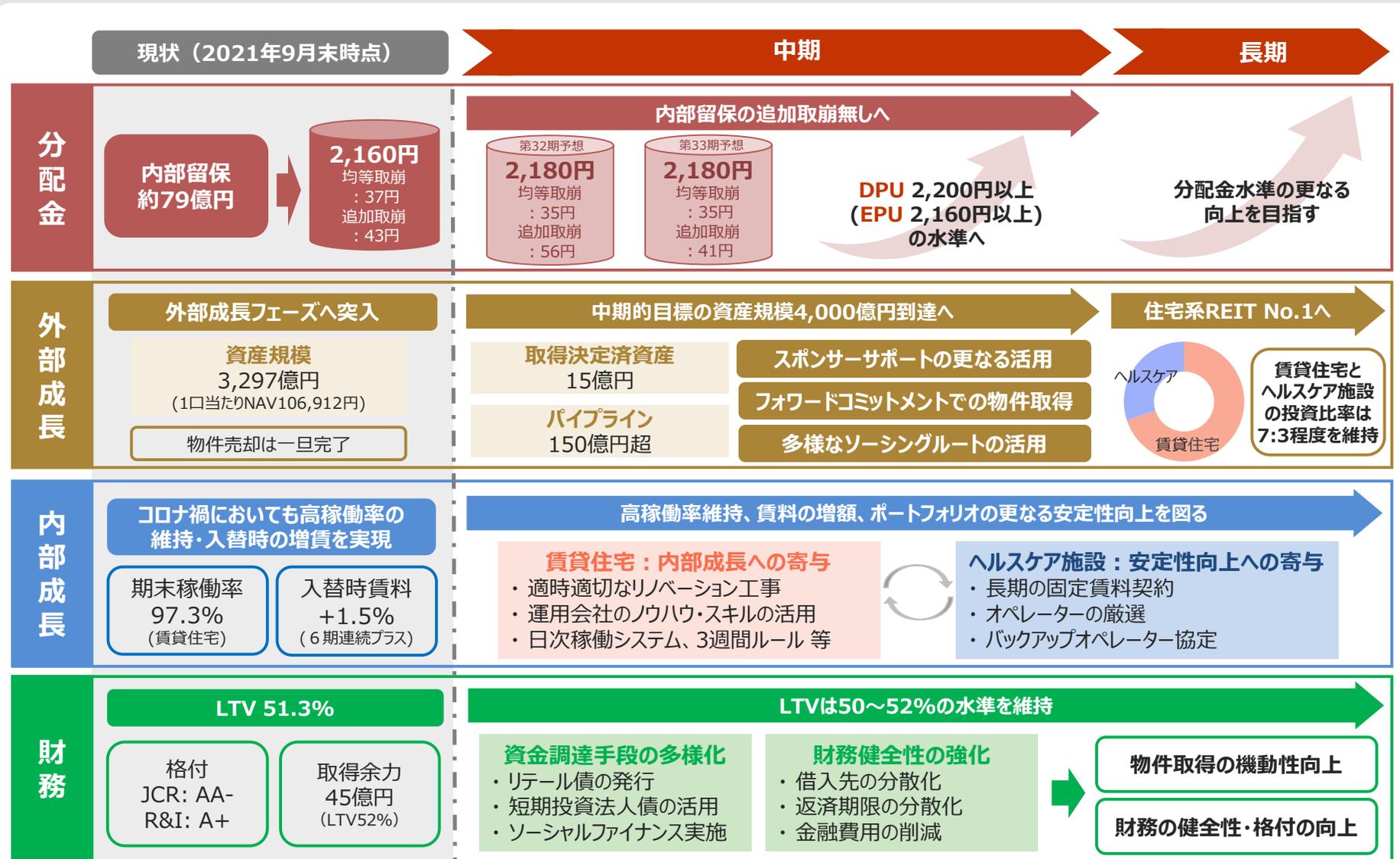


# *Section 6*

---

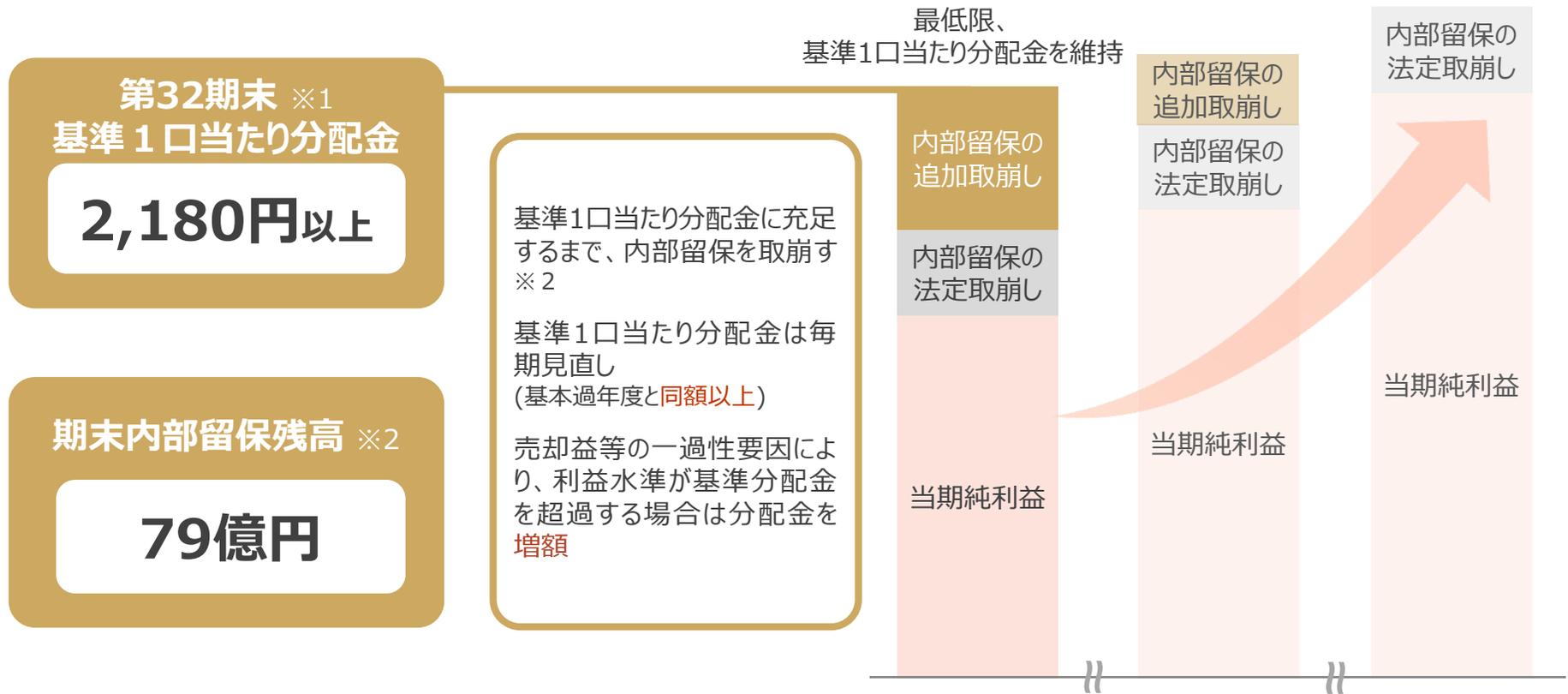
今後の戦略

# 戦略ロードマップ



# 内部留保活用の考え方

## 安定的な分配金維持のため内部留保を活用



※1 第31期の1口当たり分配金は2,160円です。

※2 当期貸借対照表上の「任意積立金」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額をいいます。

※3 経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残額からの取崩しを基準1口当たり分配金に充足するまで実施しない場合があります。

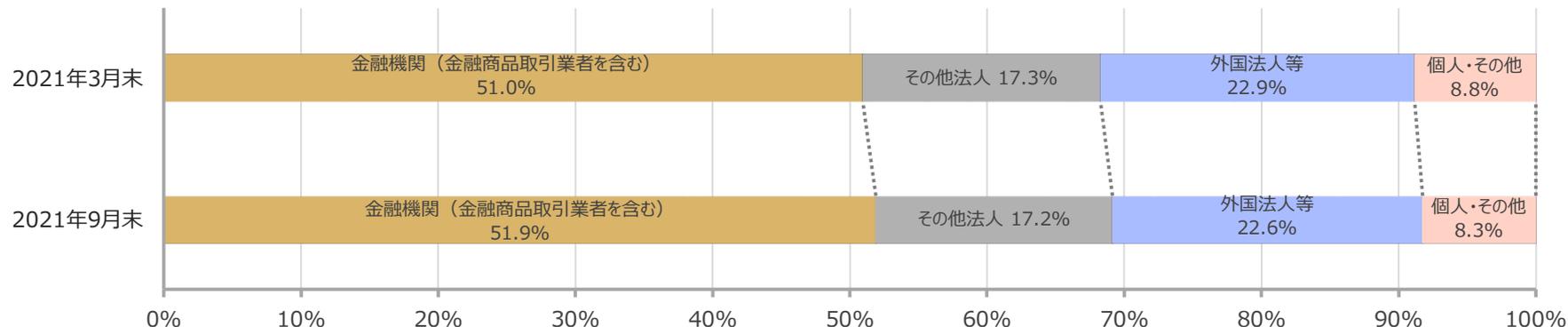
# *Section 7*

---

## 投資主情報

# 投資主構成

## || 所有者別投資口数割合



## || 上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2021/9末			2021/3末
		保有投資口数(口)	投資口割合(注1)	増減(口)(注2)	保有投資口数(口)(注2)
1	株式会社大和証券グループ本社	335,265	15.7%	0	335,265
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	312,124	14.6%	▲13,375	325,499
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	277,337	13.0%	▲10,082	287,419
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	75,061	3.5%	▲8,296	83,537
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	63,424	3.0%	8,307	55,117
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	37,750	1.8%	▲17,275	55,025
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	34,446	1.6%	0	34,446
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	31,343	1.5%	1,163	30,180
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,100	1.3%	▲243	28,343
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	25,108	1.2%	12,637	12,471
小計		1,219,958	57.2%		

## || 所有者別投資主数

	2021/3末	2021/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	132	130	▲2
その他法人	282	260	▲22
外国法人等	301	289	▲12
個人・その他	22,120	20,923	▲1,197
計	22,835	21,602	▲1,233

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を四捨五入して表示しています

(注2) 2021年9月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています

# スケジュール

・ 決算期 3月/9月 証券コード 8986

	3月	4月	5月	6月	7月	8月
決算発表	決算期		● 3月期決算発表			
分配金支払				● 3月期分配金支払開始		
資産運用報告書				● 3月期資産運用報告書発送		

	9月	10月	11月	12月	1月	2月
決算発表	決算期		● 9月期決算発表			
分配金支払				● 9月期分配金支払開始		
資産運用報告書				● 9月期資産運用報告書発送		

# *Section 8*

---

資料編

# ESGの取組み 環境 (Environment)

## 環境認証取得

### 環境認証取得

下記3物件で環境認証を取得しています。



★★★★  
知事公館前  
タワーレジデンス



Aランク  
グランカーサ  
緑地公園



★★★  
セレニテ本町グランデ



### GRESBリアルエステイト評価

2018年より継続しGRESBリアル  
エステイト評価に参加しています。



G R E S B  
☆☆☆☆ 2021

## 環境パフォーマンス目標/実績

賃貸住宅（共用部及び一部専有部）におけるエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標及び実績推移は以下の通りです。

<各項目における削減目標及び実績>

項目	削減目標	単位	実績		
			2017年度 [基準年度]	2020年度	増減率
エネルギー	年1%（5年間で5%）のエネルギー消費原単位の低減	消費量(MWh)	12,029	8,005	▲33.5%
		消費量原単位 (MWh/m <sup>2</sup> )	0.122	0.093	▲23.4%
CO2	年1%（5年間で5%）のエネルギー起原CO2排出原単位の低減	排出量(t-CO2)	5,324	3,746	▲29.6%
		排出量原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.063	0.049	▲21.0%
水	年0.2%（5年間で1%）の水消費原単位の低減	消費量(m <sup>3</sup> )	257,672	201,101	▲22.0%
		消費量原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.78	1.73	▲3.1%

※1 運用資産のうち、「賃貸住宅」における実績値を掲載しています（エネルギー消費量、CO2排出量については、共用部の実績値、水消費量については専有部面積のうち10.6%（2021年3月末時点）及び共用部における実績値を含んでいます。）。

※2 各原単位は、各運用資産の保有期間にて補正の上計算しています。なお、期中取得物件については取得年度のデータは除いています。

※3 CO2排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等をもとに、本資産運用会社にて計算しています。

※4 上記削減目標は、2017年度を基準年度とし、2022年度までの5年間で対象としています。

## 取組み事例

賃貸住宅/ヘルスケア施設の一部物件の共用部で、エネルギーやCO2排出量削減に向けて、以下の取組みを行っています。

<主な取組み>

- ・LED照明の導入及び改修
- ・省エネ型エアコン/節水型シャワー/節水型トイレ等の設置及び改修
- ・エコクロスへの貼り替え
- ・節電/節水呼び掛けるポスター掲示
- ・宅配ボックス設置推進

<第31期(2021/9月期)実績>

エコクロス貼替 (CO2削減量)	44,705m <sup>2</sup> (▲8.47t)
LED照明	587台
省エネ型エアコン	555台
節水型シャワー	122台
節水型トイレ	19台



太陽光パネル設置  
(みんなの家・大宮つつじが丘公園)



共用部のLED化実施  
(TKフラッツ渋谷)



省エネ型エアコン設置  
(TKフラッツ渋谷)



洗面器具の更新  
(ジョイ尾山台)



エコ型のシャワーノズル設置  
(ガーラプレイス新宿御苑)



デジタルサイネージ設置  
(ガーラプレイス新宿御苑)

### 賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

本投資法人の賃貸住宅における宅配ボックスの設置比率（棟数ベース）は保有物件数<sup>(注)</sup>に対し、2021年9月末時点で**約85.0%**となります。

本取組みは、賃貸住宅の入居者の利便性向上だけでなく、配送業者による再配達率削減やCO2削減効果等の問題解決にも繋がることから、今後も設置比率の維持向上を目指し、積極的な推進を図っていきます。

(注) 一棟貸し物件や区分所有物件等の14棟を対象物件から除く

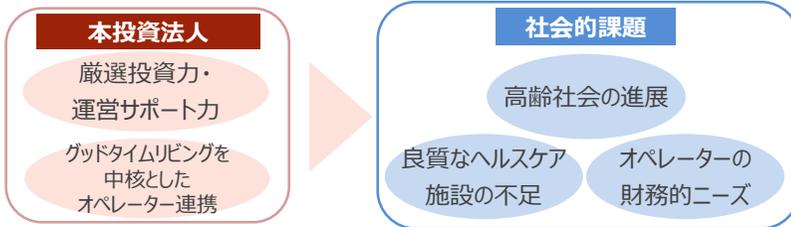


宅配ボックス設置  
(グランカーサ大森海岸)

# ESGの取組み 社会 (Social)

## ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は**日本初のヘルスケア施設特化型REIT**として2014年に上場しました。現在、本投資法人は**J-REIT最大のヘルスケア施設投資**を実施しています。  
(保有物件数57棟、取得価格合計1,019億円 (2022年2月末時点))



資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、日本が直面する社会的課題の解決を目指す

## ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク策定 / ソーシャルローンによる資金調達

本投資法人はソーシャルファイナンスを通じたESG投資に積極的な投資家層への投資機会提供を社会的意義があるものと考え、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定しており、JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の**最上位評価「Social 1 (F)」**を取得しています。

(ソーシャル適格資産)

高齢者施設・住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>有料老人ホーム (介護型、健康型、住宅型)</li> <li>サービス付き高齢者向け住宅</li> <li>その他の高齢者施設・住宅</li> </ul>
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>病院</li> <li>診療所</li> <li>メディカルモール</li> </ul>



ソーシャルローンを活用した物件取得事例

2021年10月、本投資法人初となるソーシャルローンで資金調達を実施 (三井住友銀行から7.7億円を調達し、ヘルスケア施設4物件の購入資金に充当)

## 従業員への取組み

### <各制度の充実>

- 【育児関連】
- 育児休職
  - 育児サポート休暇 (取得率100%)
  - 短時間勤務制度/保育費用補助

- 【介護関連】
- 介護休職/介護休暇

- 【その他】
- フレックスタイム導入 (2021年5月～)
  - テレワーク導入 (全社員にPC、携帯等を貸与)

### <運用会社の女性比率>

全職員に対する女性比率: **30.7%**  
管理職 (アシスタント・マネージャー以上) に占める女性比率: **19.8%**

### <オフィス環境整備>

従業員が快適に仕事に臨めるようカフェテリアスペース設置、無料の自販機設置、Wi-Fi等の通信環境整備、テレワーク用のフリースペース活用等、オフィス環境を整備

### <ABWの試み>

資産運用会社が運用を受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルにおけるテレワークプランへの補助を実施

また、執務室でのスペース確保のため、会議室やフリースペースを臨時執務室として利用する等、様々な働き場所・働き方についての試みを実施

\*ABW: Activity Based Working

### <ジーンズ・デイの実施>

スポンサーである大和証券グループ本社が取り組んでいる「**ジーンズ・デイ**」を実施。2021年6月から毎週金曜日はポロシャツやジーンズ等の軽装で出社し、併せて、新型コロナウイルスの影響を受けている方へのチャリティを目的として、募金活動 (第三金曜日) を実施



ジーンズ・デイの実施

## BCP (事業継続計画) / 防災への取組み

災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定

PM・BMと連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AED、EV非常用品収納ボックス、防災備蓄品等を整備する等、防災対策を推進



防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス設置

# ESGの取組み 企業統治 (Governance)

## サステナビリティ推進室の新設



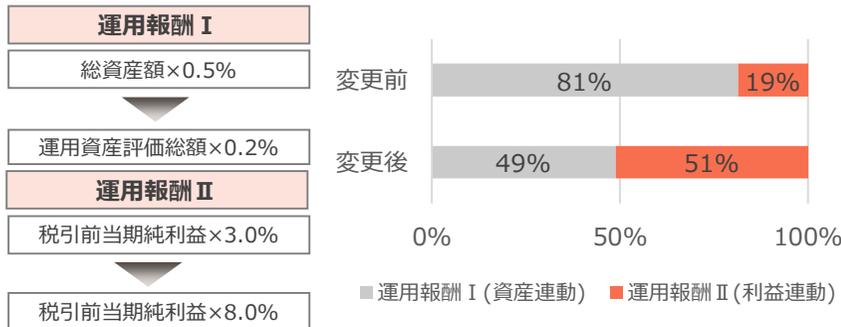
本投資法人では、ESGへの関心が世界的に高まる中、2016年にESGに関する方針を策定し、その後、本投資法人の旧資産運用会社(注)とともに、ESGに関する取組み、体制整備を継続的に進めてきました。

そして、本資産運用会社ではESGに関する取組みをさらに強化し全社的に推進すべく、2021年6月1日付でサステナビリティ推進室を設置しました。サステナビリティ推進室では、本資産運用会社が運用する全投資法人及び本資産運用会社のESG並びにSDGsに関する企画・立案・実行を担ってまいります。

(注)本投資法人の資産運用会社は2018年10月に合併しており、上記では合併前を「旧資産運用会社」、合併後の大和リアル・エステート・アセット・マネジメントを「本資産運用会社」と表記しています。

## 運用成果に連動した運用報酬

運用成果を重視する報酬体系を採用 (2020年2月13日総会にて決議)



資産額に連動する報酬料率を引き下げ

利益との連動性強化

## スポンサーグループによるセიმボート出資

スポンサーグループの出資比率を高め、スポンサー・サポートの実効性が向上

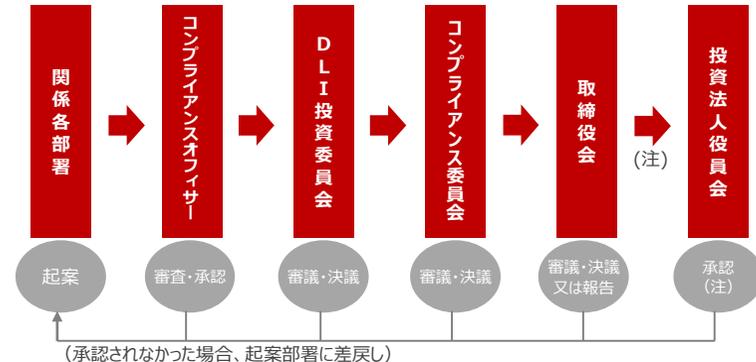
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	335,265口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,483口	0.49%

(注) 2021年9月末の投資主名簿に基づき算出

高いセიმボート出資比率により、本投資法人とスポンサーの利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る  
9月発表の公募増資においてもスポンサーグループが  
新投資口の一定数を引受け、保有比率を維持

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。



(注)投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

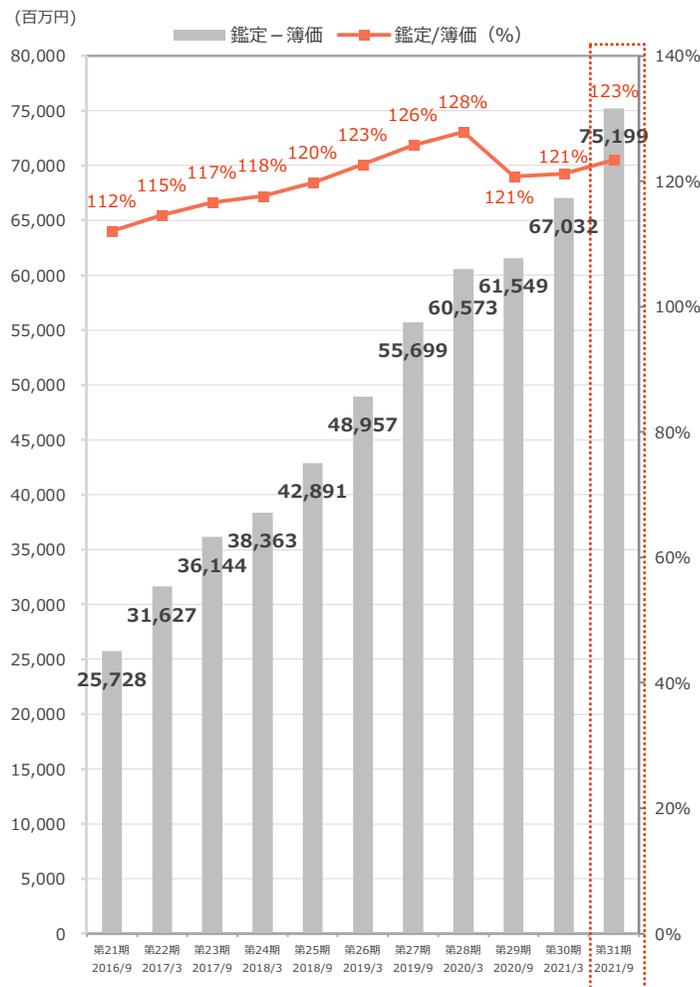
# 鑑定評価 (2021年9月末時点)

鑑定評価額総額 232棟 **3,959億円**  
(取得物件を除く継続保有226棟の第30期末比+64億円)

含み益総額 **751億円**  
(第30期末比+81億円)

	物件数	前期末 評価額 (百万円)	当期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					前期末	当期末	差異
前期末保有物件	226	383,123	389,523	1.7%	4.5%	4.5%	-
タイプ別							
ワンルーム	115	179,662	183,623	2.2%	4.4%	4.3%	-0.1%
ファミリー	58	104,347	106,763	2.3%	4.5%	4.4%	-0.1%
ヘルスケア	53	99,114	99,137	-	4.7%	4.7%	-
地域別							
東京都23区	78	142,924	146,241	2.3%	4.1%	4.0%	-0.1%
3大都市圏	112	189,287	191,817	1.3%	4.7%	4.6%	-0.1%
政令指定都市等	36	50,912	51,465	1.1%	5.1%	5.0%	-0.1%
期中取得物件	6	-	6,474	-	-	3.9%	-

## 含み損益の推移



### a. 鑑定評価額 (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

- 上昇 178 物件 (+1百万円~+300百万円)
- 横ばい 39 物件
- 低下 9 物件 (-44百万円~-6百万円)

### b. キャップレート (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

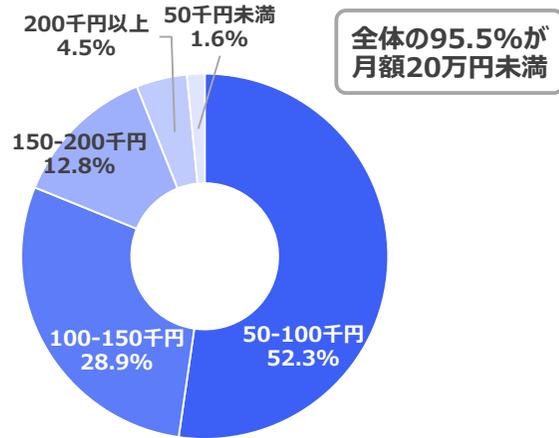
- 低下 161 物件 (各10bps)
- 横ばい 63 物件
- 上昇 2 物件

### c. オペレーション (賃貸住宅 (継続保有173物件)、ヘルスケア施設 (同53物件))

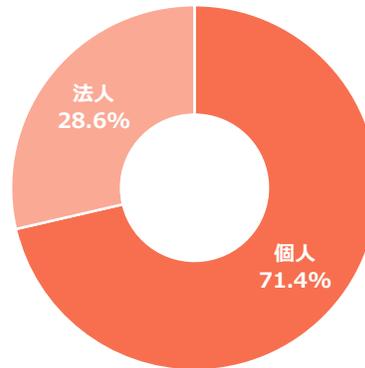
- 運営収益 前期比 +0.07%
- 運営費用 前期比 +0.29%
- NOI 前期比 +0.01%

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 (2021年9月末時点)

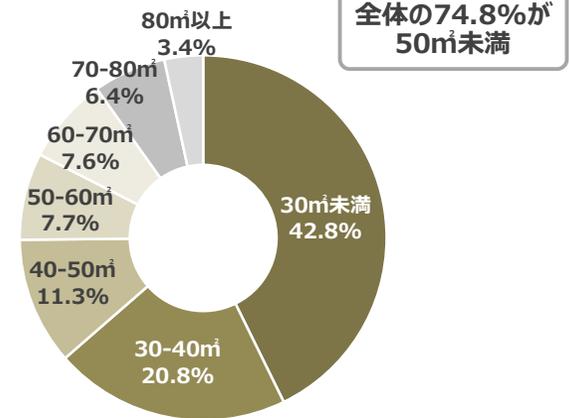
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



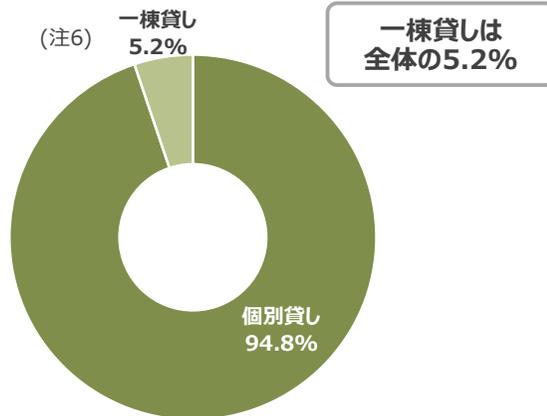
|| 借借人属性別 (注1、3、4)



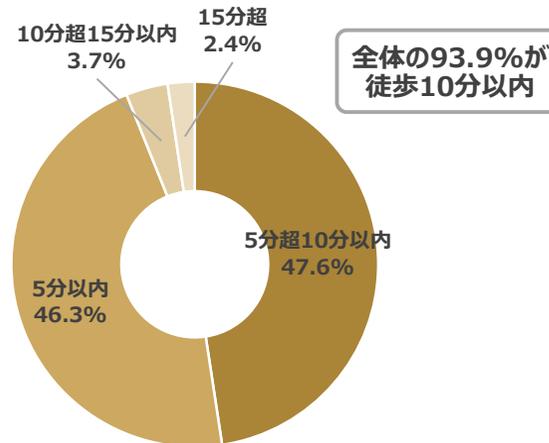
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



|| 徒歩分数 (注5)



(注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。

(注2) 2021年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 2021年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

(注4) 戸数に基づき算出しています。

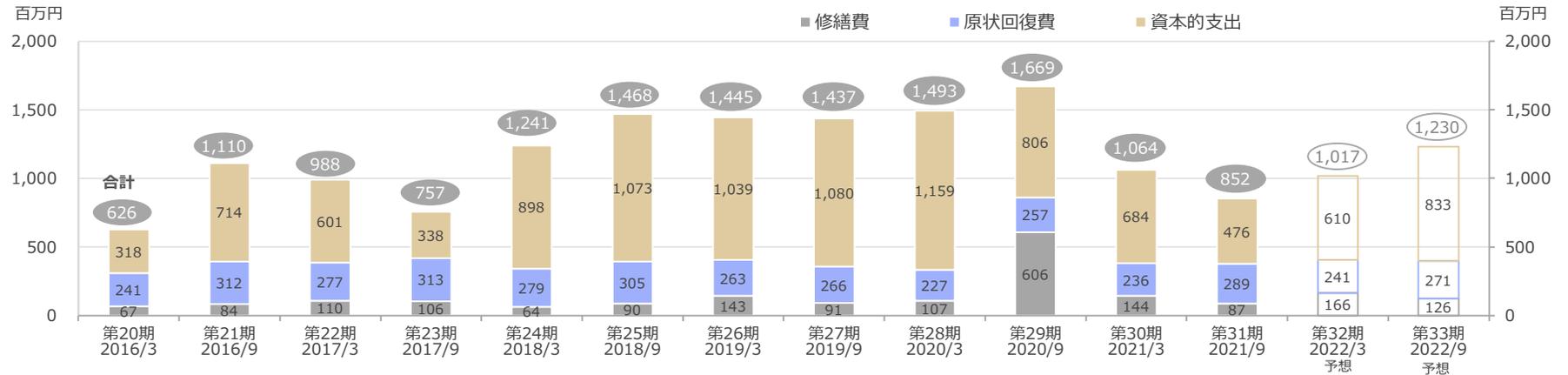
(注5) 取得価格に基づき算出しています。

(注6) 5.2%(16棟・取得価格総額120億円)のうち、2.7%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り2.5%は一般事業法人(6棟・取得価格総額57億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

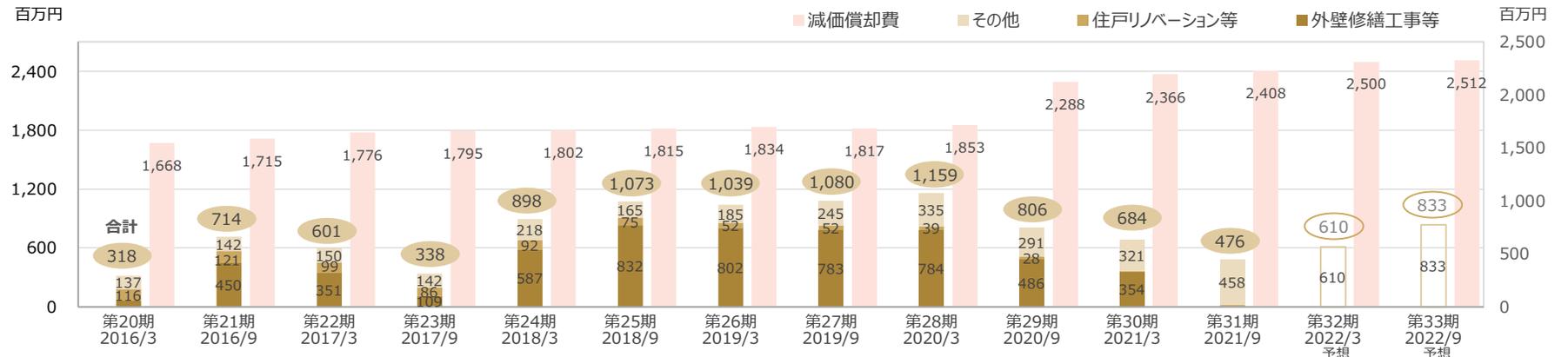
# 工事費の実績推移と今後の見込み

- ▶ 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- ▶ 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
  - ・ 修繕費・原状回復費 (一部外壁修繕工事も含む) : 約 4 億円 (但し、29期は外壁修繕工事等が集中し、約 8 億円)
  - ・ 資本的支出 (居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事) : 約 5 ～ 7 億円

## Ⅱ 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移



## Ⅲ 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移

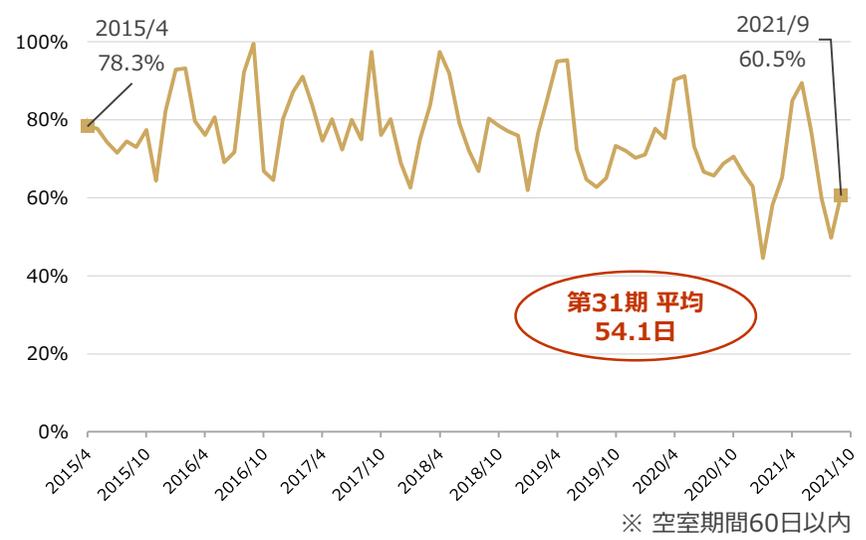


# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

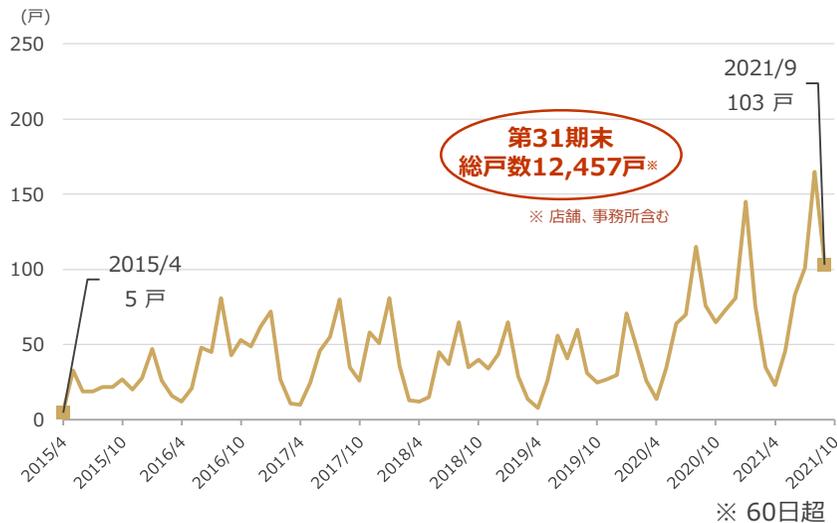
## ① 3週間ルール ※ 達成率の推移



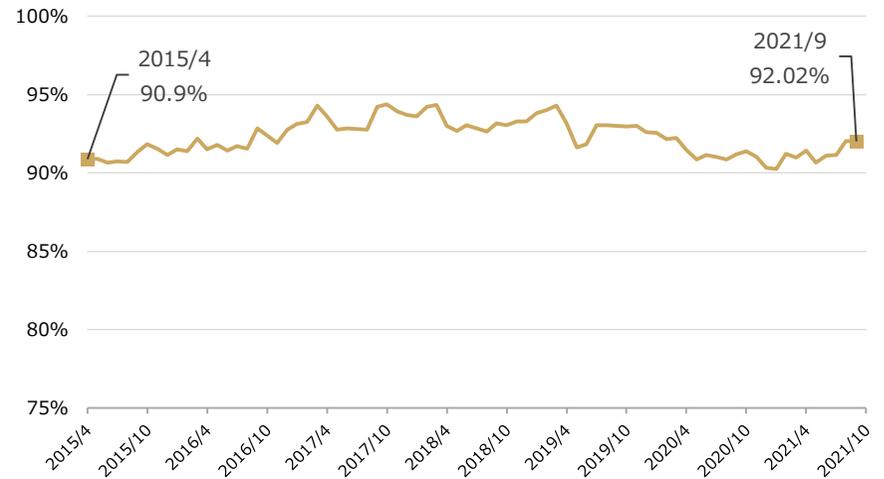
## ② ダウンタイム60日 ※ 達成率の推移



## ③ 長期空室 ※ 戸数の推移

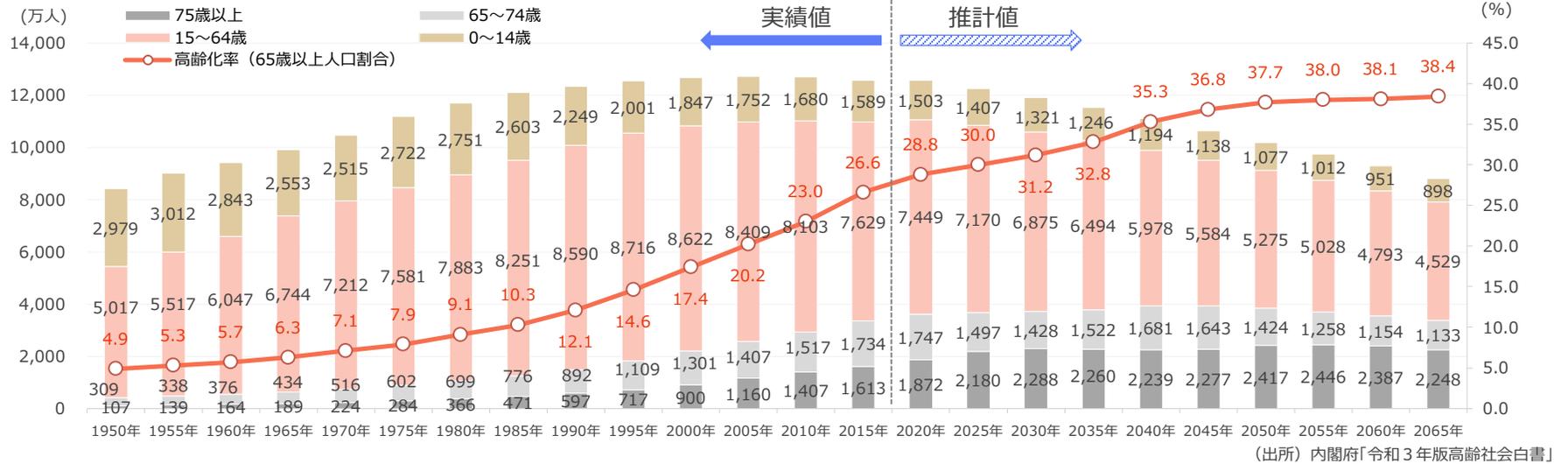


## ④ 駐車場稼働率の推移

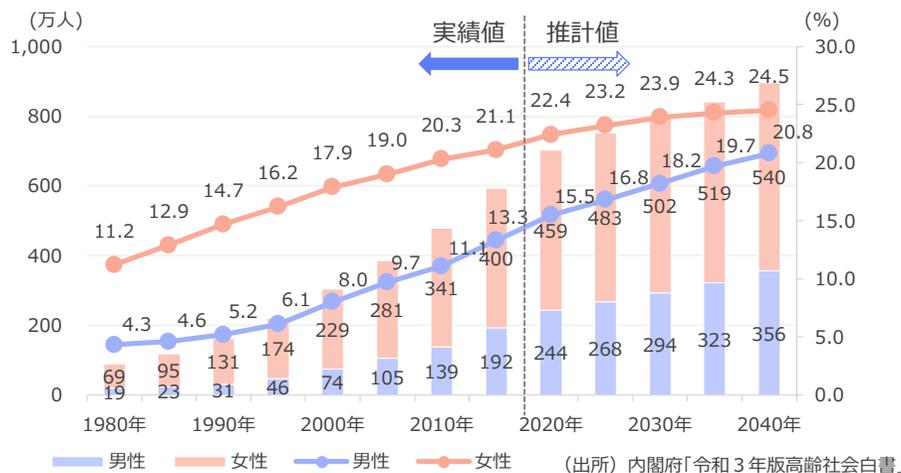


# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

## Ⅱ 年齢別国内人口動態



## Ⅲ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



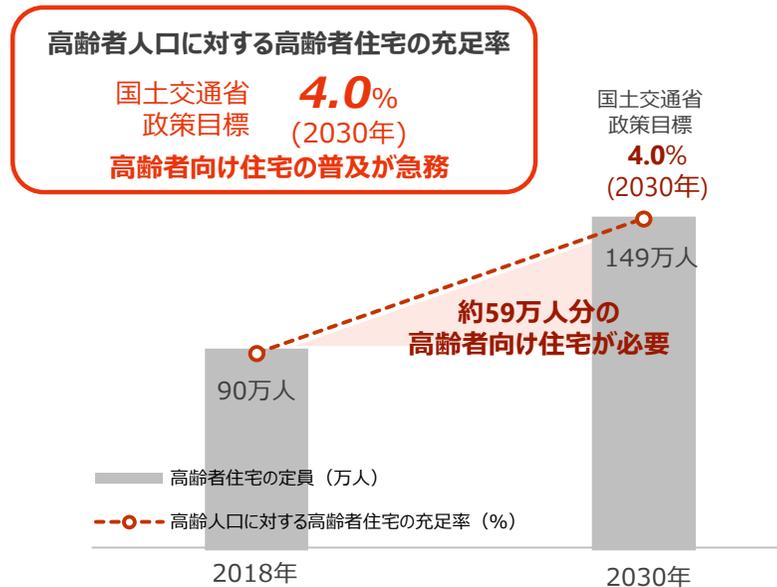
## Ⅳ 介護報酬改定の推移



# 【ヘルスケア施設】市場規模・成長率

Ⅱ 高齢化の進展に伴い、高齢者住宅の供給は社会的に急務であり、引き続きヘルスケア施設には高い需要が見込まれる

## ■ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省 2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画 (全国計画)」に示された政策目標による

## ■ 価格セグメント別市場規模及び成長率

セグメント別市場規模、成長率(19/12月)



Note: (1) 想定月額は、入居一時金を要介護者向けは60カ月、自立者向けは180カ月で除し月額利用料に加算し、入居者の負担感のイメージを示したものである(会計上の売上とは異なる点に留意が必要)  
 (2) 想定月額には、介護保険サービス(介護保険の自己負担分、介護保険給付額)を含まない  
 (3) CAGRは市場規模の成長率を記載している  
 (4) 市場規模は償却期限切れを考慮し算出している。居室数は、償却期限切れを考慮していない

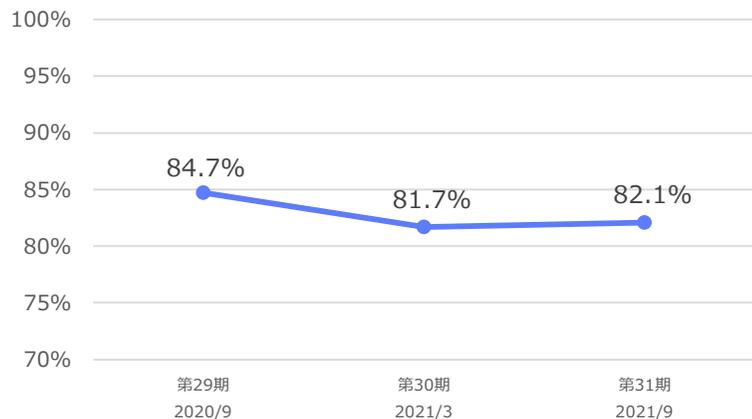
Source: 各種資料を基にKPMG作成  
 © 2021 KPMG Healthcare Japan Co., Ltd., a company established under the Japan Company Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Document Classification: KPMG Confidential

出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

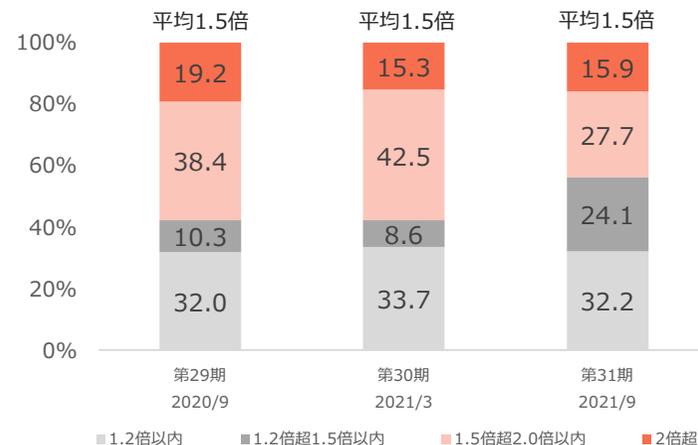
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況（2021年9月末日時点）

## || 入居率



「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

## || 賃料負担力割合



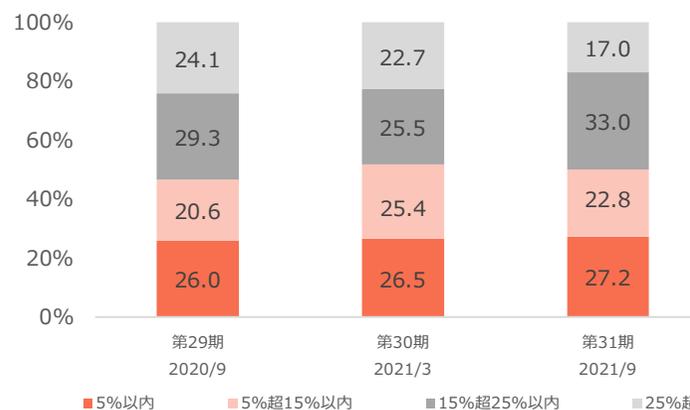
「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
\*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

## || 介護報酬割合



「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬（入居者負担を含む）の割合を記載しております。

## || 入居一時金償却収入割合

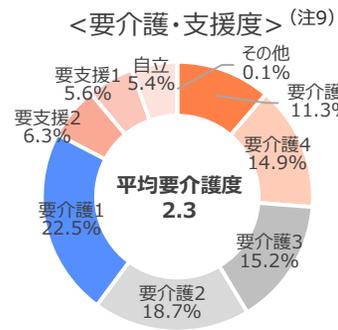
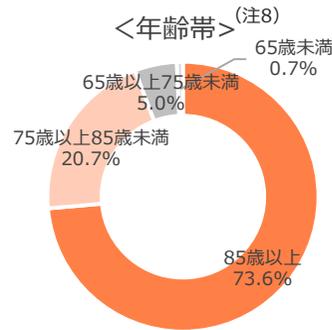
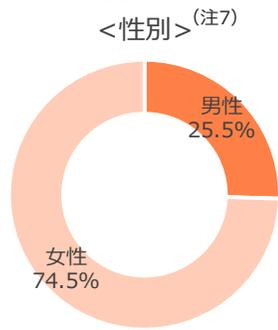


「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

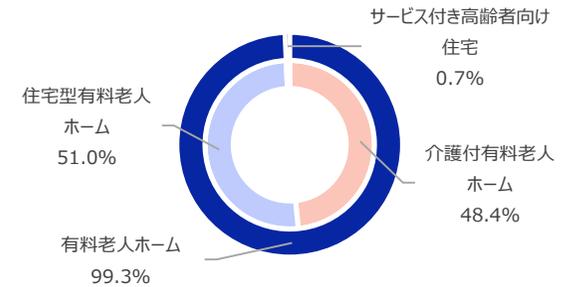
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ① (2021年9月末日時点)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
1	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア ・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	96.0%	2038年8月28日	16.9年	原則不可	-
2	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	92.5%	2034年3月28日	12.5年	原則不可	-
3	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	1,560	104	87.8%	2034年3月28日	12.5年	3年毎	2023年3月29日
4	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	89.2%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
5	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	83.6%	2034年9月11日	12.9年	原則不可	-
6	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	89.6%	2039年7月14日	17.8年	2年毎	2022年11月5日
7	ラ・ナシカあらごかわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋市	1,400	100	94.0%	2028年3月31日	6.5年	5年毎	2023年4月1日
8	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	860	51	98.0%	2044年3月31日	22.5年	原則不可	-
9	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ALSOK介護	埼玉県さいたま市	775	33	93.9%	2037年2月28日	15.4年	原則不可	-
10	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	92.8%	2027年3月31日	5.5年	5年毎	2022年4月1日
11	イリーゼ狛江・別邸	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	96.6%	2047年1月31日	25.3年	10年毎	2027年2月1日
12	AIP勝どき駅前ビル	介護付有料老人ホーム	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	93.0%	2037年4月30日	15.6年	原則不可	-
13	プレザンラン南雪谷	介護付有料老人ホーム	ケア21	東京都大田区	3,380	61	91.8%	2039年1月31日	17.3年	3年毎	2029年2月1日
14	あいらの杜 東大船	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	80.6%	2049年6月30日	27.7年	原則不可	-
15	あいらの杜 石神井公園	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	61.2%	2050年5月31日	28.7年	原則不可	-
16	あいらの杜 江戸川篠崎	介護付有料老人ホーム	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	54.7%	2050年1月31日	28.3年	原則不可	-
17	シニアフォレスト横浜都筑	介護付有料老人ホーム	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	85.7%	2049年11月30日	28.2年	原則不可	-
18	そんぼの家 豊中南曽根	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	大阪府豊中市	825	48	100.0%	2024年1月31日	2.3年	3年毎	-
19	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	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	70.0%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
20	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	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	141	72.1%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日

## 入居者の属性



## 施設の分散 (注10)



※ 本ページに関する注記は68ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ② (2021年9月末日時点)

No.	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	居室数 (室) (注2)	入居率 (注3)	契約満了日 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	117	61.3%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
22	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	93.6%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
23	グッドタイムリビング なかもず	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	97.1%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日
24	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	84.8%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
25	グッドタイムリビング 亀戸	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	83	79.4%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
26	グッドタイムリビング 御影	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	79.6%	2043年8月28日	21.9年	5年毎	2029年8月29日
27	グッドタイムリビング 尼崎新都心	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	83.3%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
28	グッドタイムリビング 南千里	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	88.7%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
29	グッドタイムリビング 神戸垂水	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	81.1%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
30	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	107	51.9%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
31	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	92.7%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
32	グッドタイムリビング 池田緑丘	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	81.2%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
33	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	80.2%	2044年8月28日	22.9年	5年毎	2029年8月29日
34	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	81.9%	2042年8月28日	20.9年	5年毎	2029年8月29日
35	グッドタイムリビング 流山荻番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	77.7%	2040年8月28日	18.9年	5年毎	2029年8月29日
36	グッドタイムリビング 流山式番館	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	81.1%	2039年8月28日	17.9年	5年毎	2029年8月29日
37	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住宅型有料老人ホーム	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	72.0%	2041年8月28日	19.9年	5年毎	2029年8月29日
38	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介護付有料老人ホーム	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	90.0%	2040年1月30日	18.3年	3年毎	2030年1月31日
39	サニーライフ日吉	住宅型有料老人ホーム	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	70.7%	2040年4月30日	18.6年	3年毎	2023年1月25日
40	サニーライフ調布	介護付有料老人ホーム	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	74.7%	2045年2月28日	23.4年	3年毎	2023年1月25日
41	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	82.5%	2034年3月28日	12.5年	5年毎	2024年3月28日
42	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	899	65	96.9%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
43	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	91.9%	2034年3月27日	12.5年	2年毎	2022年3月28日
44	ニチケアセンター-福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチケア学館	福島県福島市	337	52	96.1%	2034年3月31日	12.5年	原則不可	-
45	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	896	50	82.0%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
46	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	349	50	86.0%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
47	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム	さわやか倶楽部	新潟県新潟市	306	33	79.4%	2034年11月30日	13.2年	2年毎	2022年11月5日
48	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,330	109	81.0%	2035年11月30日	14.2年	原則不可	-
49	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなびきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	87.2%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
50	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム	あなびきメディカルケア	岡山県岡山市	661	45	91.6%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
51	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム	あなびきメディカルケア	香川県高松市	642	43	77.2%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
52	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅	あなびきメディカルケア	香川県高松市	628	50	88.8%	2035年6月30日	13.7年	3年毎	2021年11月24日
53	アルファリビング高松紺屋町	住宅型有料老人ホーム	あなびきメディカルケア	香川県高松市	1,225	46	100.0%	2038年7月11日	16.8年	3年毎	2024年4月1日
合計 17オペレーター 53物件 (注6)					95,581	4,279	82.1%		18.9年		

# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系

No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>	No.	施設名	入居一時金 (千円) <sup>(注1)</sup>	月額利用料 (円) <sup>(注1)</sup>
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	206,850~252,850	27	グッドタイムリビング 尼崎新都心	9,660~12,960	220,600~258,600
		-	286,850~292,850			-	381,600~419,600
2	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	-	248,340~268,340	28	グッドタイムリビング 南千里	9,020~12,070	235,600
3	ヴェルジエ枚方	-	126,000			-	386,000
4	さわやかはーとらいふ西京極	-	162,496~182,496	29	グッドタイムリビング 神戸垂水	9,360~12,600	248,600
5	S O M P O ケア ラヴィーレ笠笠山公園	3,800~7,800	215,990			-	404,600
6	スーパーコートJR奈駅駅前	-	279,320~345,990	30	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	4,860~13,150	278,600
		-	158,905			-	359,600~442,000
7	ラ・ナシカあらごがわ	1,260~2,100	152,150~154,150	31	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	6,960~9,370	238,600~248,600
		-	189,150			-	354,600~364,600
8	みんなの家・中央区田阿弥	-	166,300	32	グッドタイムリビング 池田緑丘	10,980~14,780	268,600~273,600
9	みんなの家・大宮つつじ丘公園	-	170,677			-	451,600~456,600
10	そんぼの家 西田辺駅前	-	237,540	33	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	9,500~13,150	248,600~323,600
11	イリーゼ拾江・別邸	-	232,300~253,300			-	407,000~487,000
12	AIP勝どき駅前ビル	14,800	226,000	34	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	6,120~8,100	248,600
		-	534,000			-	350,600
13	プレザンラン南雪谷	7,500	211,130	35	グッドタイムリビング 流山呑番館	10,630~14,344	253,100~262,600
		-	336,130			-	430,300~440,300
14	あいらの杜 東大船	2,730	168,340	36	グッドタイムリビング 流山式番館	11,300~20,488	254,550~275,550
		-	194,340			-	442,950~519,950
15	あいらの杜 石神井公園	4,725~7,560	182,820~209,820	37	グッドタイムリビング 尼崎駅前	8,100~10,850	218,600~258,600
		-	254,820			-	353,600~393,600
16	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	198,720	38	グッドタイムリビング 大阪ベイ	9,800~13,210	258,600
		-	249,720			-	422,000
17	シニアフォレスト横浜都筑	-	211,180	39	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
18	そんぼの家 豊中南曽根	-	154,140	40	サニーライフ調布	-	169,290
19	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	14,500~107,500	133,300~258,600	41	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	202,090
		-	272,300~630,400			-	277,090~315,420
20	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	3,990~11,000	278,600	42	さわやか海響館	-	146,600~149,600
		-	345,100~414,600	43	さわやか鳴水館	-	106,900~141,900
21	グッドタイムリビング 横浜都筑	10,800~26,750	248,600~292,350	44	ニチイケアセンター福島大森	-	163,078
		-	428,600~625,350	45	さわやか日の出館	-	166,560
22	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	9,770~18,420	233,600~281,800	46	さわやか大畠参番館	-	122,924
		-	396,500~510,200	47	さわやかリバーサイド栗の木	-	154,164
23	グッドタイムリビング なかもず	7,900~11,450	238,600~256,600	48	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	2,000~4,000	145,150
		-	370,300~398,300	49	アルファリビング岡山山西川緑道公園	1,380	131,200~153,200
10,570~14,220	238,600~243,600	-	165,700~187,700				
24	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	-	414,800~419,800	50	アルファリビング岡山後楽園	1,800~3,000	142,200~183,200
		14,000~18,700	238,600~258,600			-	187,200~258,200
25	グッドタイムリビング 亀戸	-	472,000~492,000	51	アルファリビング高松駅前	1,200	151,200~174,200
		12,750~17,170	248,600~296,600	52	アルファリビング高松百間町	1,200	154,200~199,200
26	グッドタイムリビング 御影	-	461,100~509,100	53	アルファリビング高松紺屋町	1,500	139,200~163,200
		-					

(注1) 「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おります。

また、「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。)を記載しております。内訳は家賃、管理費、食費です。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅		その他高齢者住宅		合計 (注2)		DLI保有物件	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOグループ	285	17,911	145	9,511	22	485	452	27,907	5	354
2位	ベネッセスタイルケア	336	19,281	2	128	3	68	341	19,477		
3位	学研グループ	25	1,065	136	8,594	283	5,399	444	15,058		
4位	ニチイグループ	144	8,934	6	238	283	5,072	433	14,244	2	142
5位	川島コーポレーション	133	12,512	4	405	1	18	138	12,935	2	205
6位	ベストライフ	181	11,758	1	51	0	0	182	11,809		
7位	湖山医療福祉グループ	31	1,539	15	469	153	8,661	199	10,669		
8位	創生会グループ	104	6,815	6	286	47	3,278	157	10,379		
9位	葵会グループ	78	7,496	2	111	15	817	95	8,424		
10位	木下の介護	111	7,031	4	224	12	506	127	7,761		
11位	HITOWAケアサービス	108	6,719	9	614	4	63	121	7,396	1	59
12位	ハーフ・センチュリー・モア	17	7,108	0	0	0	0	17	7,108		
13位	社会福祉法人恩賜財団済生会	2	67	3	88	99	6,910	104	7,065		
14位	ALSOKグループ (注3)	92	4,589	9	443	83	1,655	184	6,687	2	84
15位	フジ住宅グループ	0	0	201	6,429	0	0	201	6,429		
16位	徳洲会グループ	6	339	3	232	68	5,297	77	5,868		
17位	ヴァティー	31	1,513	116	3,949	0	0	147	5,462		
18位	ウチヤマホールディングス (注4)	76	4,994	1	103	14	232	91	5,329	6	369
19位	ユニマットリテイアメント・コミュニティ	48	2,352	8	374	114	2,102	170	4,828		
20位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,037	34	4,772		
21位	シップヘルスケアホールディングス	58	4,014	5	273	7	144	70	4,431		
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	65	4,414	0	0	0	0	65	4,414	1	128
23位	元気グループ	32	1,087	12	330	54	2,987	98	4,404		
24位	ソラストグループ	39	2,190	8	337	85	1,597	132	4,124		
25位	ケア2 1	44	2,610	0	0	76	1,476	120	4,086	1	61
26位	平成医療福祉グループ	4	126	2	74	60	3,862	66	4,062		
27位	日本アメニティライフ協会	57	2,138	10	299	88	1,583	155	4,020		
28位	長谷工グループ	35	3,460	4	279	6	90	45	3,829		
29位	アビタシオン	21	2,409	3	170	13	974	37	3,553		
30位	ツクイ	30	2,275	6	428	45	846	81	3,549		

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(注3) ALSOKグループはALSOK介護の親会社です。

(注4) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(出所) 2021年8月 週刊高齢者住宅新聞

# 投資口の状況

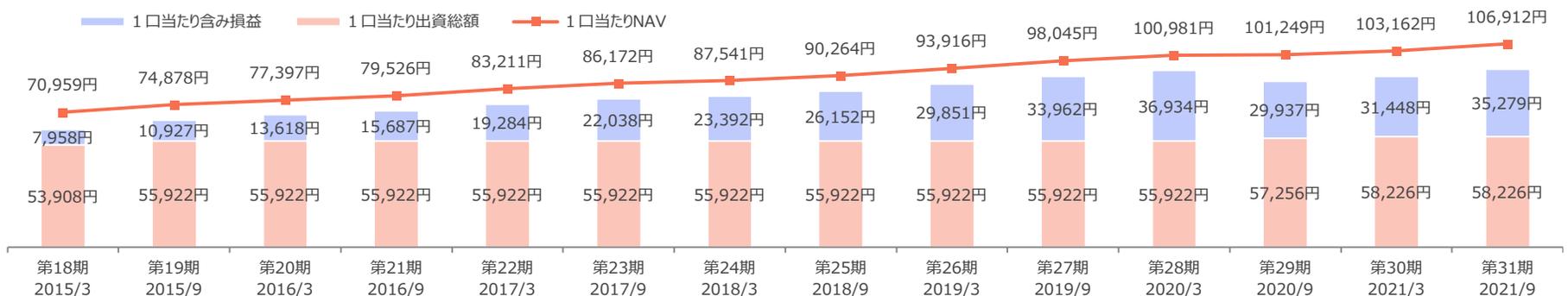
年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	(注4)
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	
2021年10月1日	公募増資	7,745,030,496	131,855,366,747	70,476	2,202,022	
2021年10月20日	第三者割当増資	315,181,728	132,170,548,475	2,868	2,204,890	

出資総額	132,170,548,475円
本投資法人が発行可能な投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	2,204,890口

※ 2021年10月末時点

- (注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました
- (注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました
- (注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました
- (注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

## 1口当たりNAVの推移



# 投資口価格・分配金利回りの推移



※ TOPIX、東証リート指数(TSREIT)は2010年7月1日の大和証券リビング投資法人の投資口価格に基づき指数化

## || 主要指標

	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3	2020/9	2021/3	2021/9
期末終値	84,900円	81,700円	79,400円	81,100円	89,800円	88,200円	99,500円	91,100円	108,800円	108,600円	111,800円
期末時価総額	1,392億円	1,339億円	1,302億円	1,330億円	1,472億円	1,446億円	1,631億円	1,494億円	2,236億円	2,314億円	2,383億円
期中平均取引出来高	5,065口	5,039口	3,029口	3,437口	3,856口	5,009口	6,502口	8,098口	8,040口	7,487口	5,178口
期末一口当たり純資産	65,538円	65,828円	66,053円	66,117円	66,076円	66,055円	66,124円	66,076円	73,502円	73,874円	73,793円
イン°ライト°キャップ°レート	5.1%	5.4%	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	4.7%	5.1%	4.3%	4.5%	4.4%

# ホームページのご案内

## || 上部

## || 下部



大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。

|| ホームページアドレス  
<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>



ヘルスケア施設のオペレーター様のバナーを表示しています。それぞれのサイトへリンクしています。



直近の投資主優待が確認できます。

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

直近決算における開示資料を表示します。



IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。



最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。



運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

# 資産運用会社の概要

2022年4月1日時点

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	132名(派遣社員を除く) ※2022年3月1日時点

金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

# Memo



# Memo



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation