

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## J-REITファン PROGRAM 2024-25

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) (2024年12月20日時点)

銘柄  
コード

8986

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

資産  
規模

3,993億円

物件数

249物件

分配金

2,600円

賃貸住宅 : 2,892億円  
ヘルスケア施設 : 1,101億円

賃貸住宅 : 196物件  
ヘルスケア施設 : 53物件

24/3期 : 2,300円  
23/9期 : 2,231円

## 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



グランカーサ上野池之端



## 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

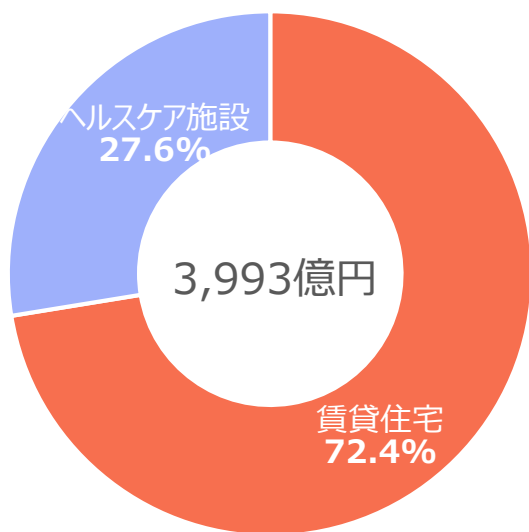
Daiwa Securities Living Investment Corporation

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本社によるサポート

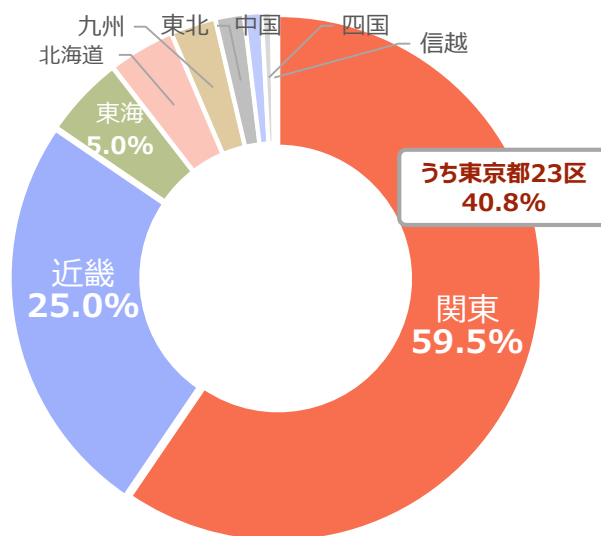
# ポートフォリオの概要 (2024年11月1日時点)

## 用途別



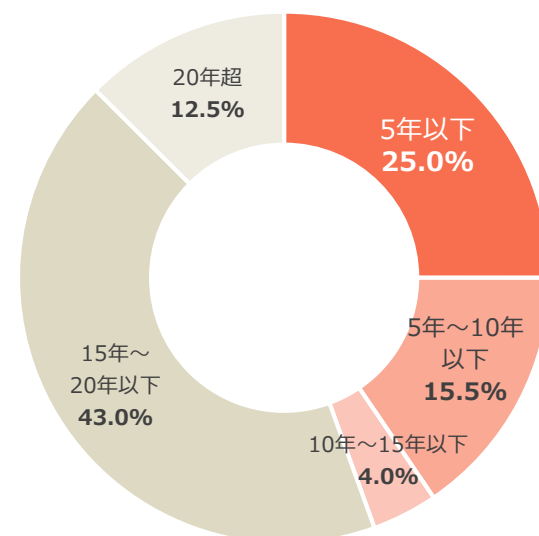
▶ 賃貸住宅を中心とした分散投資

## エリア別



▶ 人口・世帯数の増加見込み地域への投資

## 築年数別



▶ 平均築年数13.3年  
◆ 住宅14.1年  
◆ ヘルスケア11.0年

# ポートフォリオマップ (2024年11月1日時点)

|| 資産規模 3,993 億円  
|| 物件数 249 物件

賃貸住宅

ヘルスケア施設

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	10	1
宮城県	5	-
埼玉県	6	1
千葉県	5	4
東京都	96	11
神奈川県	10	12
新潟県	-	1
愛知県	15	1
京都府	3	1
大阪府	36	9
兵庫県	4	4
奈良県	-	1
岡山県	2	1
広島県	-	1
香川県	-	3
福岡県	4	2
	196	53



福岡県  
賃貸住宅 4物件  
ヘルスケア施設 2物件



北海道  
賃貸住宅 10物件  
ヘルスケア施設 1物件

京都府  
賃貸住宅 3物件  
ヘルスケア施設 1物件

兵庫県  
賃貸住宅 4物件  
ヘルスケア施設 4物件

岡山県  
賃貸住宅 2物件  
ヘルスケア施設 1物件

広島県  
ヘルスケア施設 1物件

新潟県  
ヘルスケア施設 1物件

宮城県  
賃貸住宅 5物件

千葉県  
賃貸住宅 5物件  
ヘルスケア施設 4物件

埼玉県  
賃貸住宅 6物件  
ヘルスケア施設 1物件

東京都  
賃貸住宅 96物件  
ヘルスケア施設 11物件

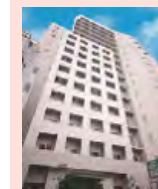
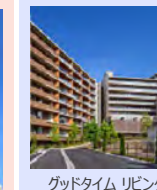
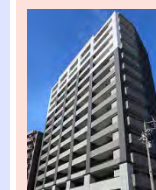
神奈川県  
賃貸住宅 10物件  
ヘルスケア施設 12物件

香川県  
ヘルスケア施設 3物件

愛知県  
賃貸住宅 15物件  
ヘルスケア施設 1物件

奈良県  
ヘルスケア施設 1物件

大阪府  
賃貸住宅 36物件  
ヘルスケア施設 9物件

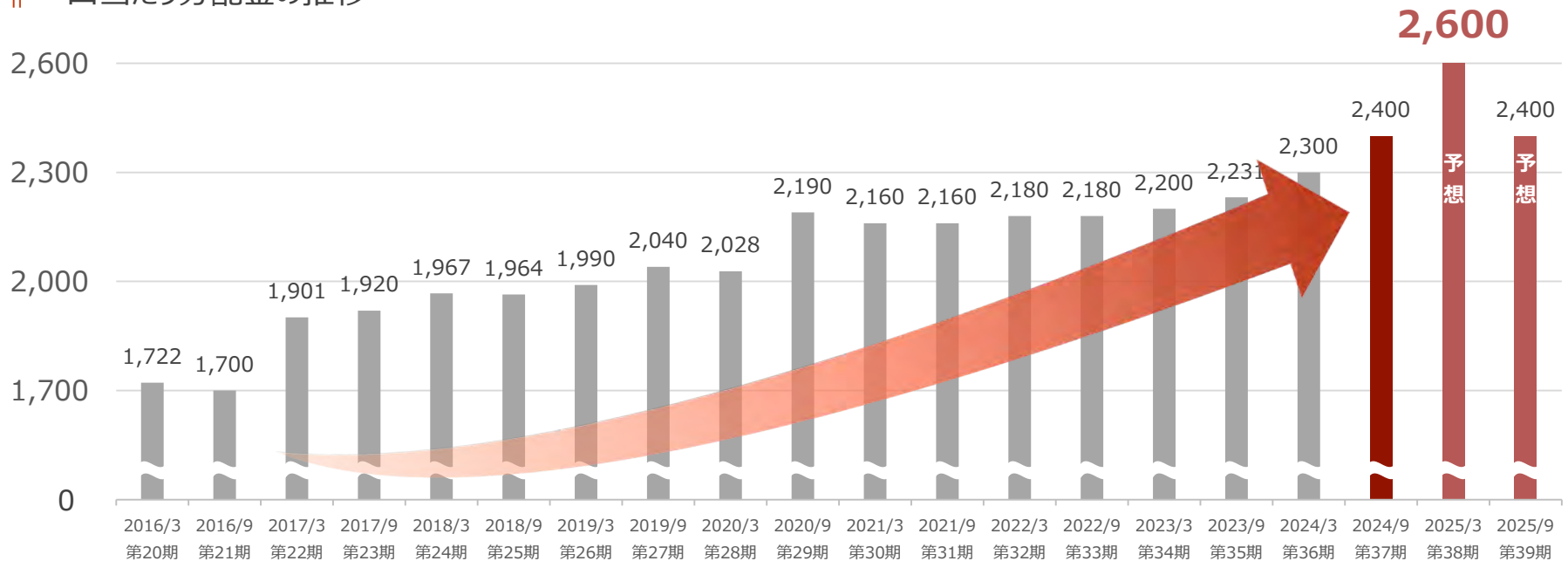


# 分配金の推移

## 一口当たり分配金及び分配金利回り



## 一口当たり分配金の推移



# *Section 2*

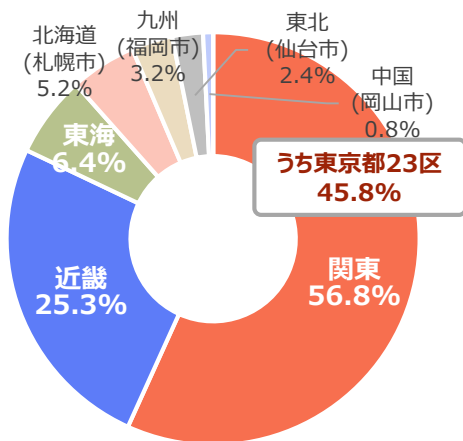
---

## 賃貸住宅の運用状況

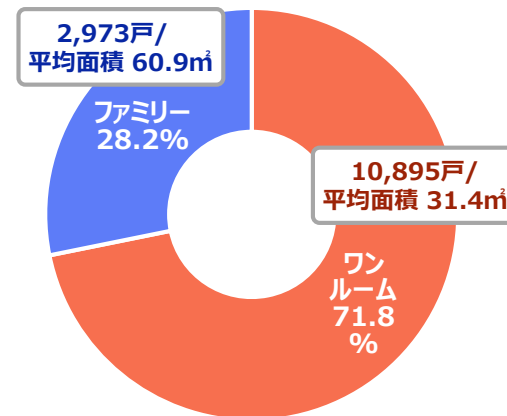
# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況（2024年11月1日時点）

|| 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

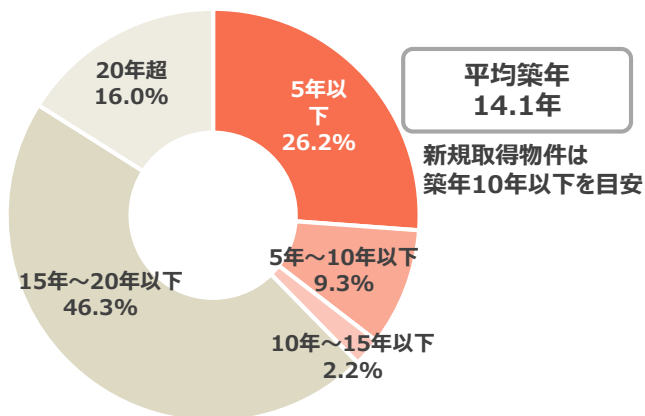
|| 地域別 (注1)



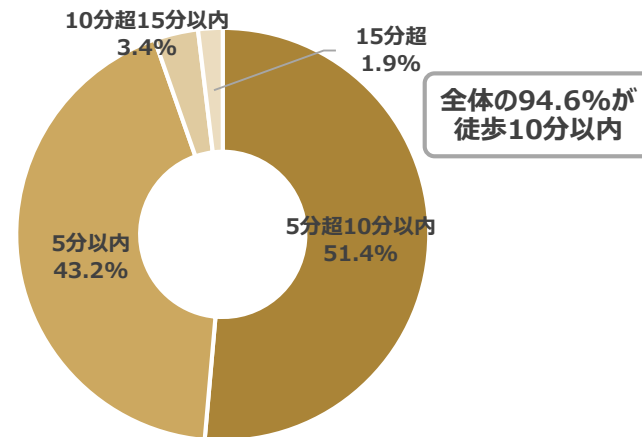
|| タイプ別 (注1)



|| 築年別 (注1)



|| 徒歩分数 (注1)



注1：取得価格ベースで比率を算出しています。

# 【賃貸住宅】稼働率

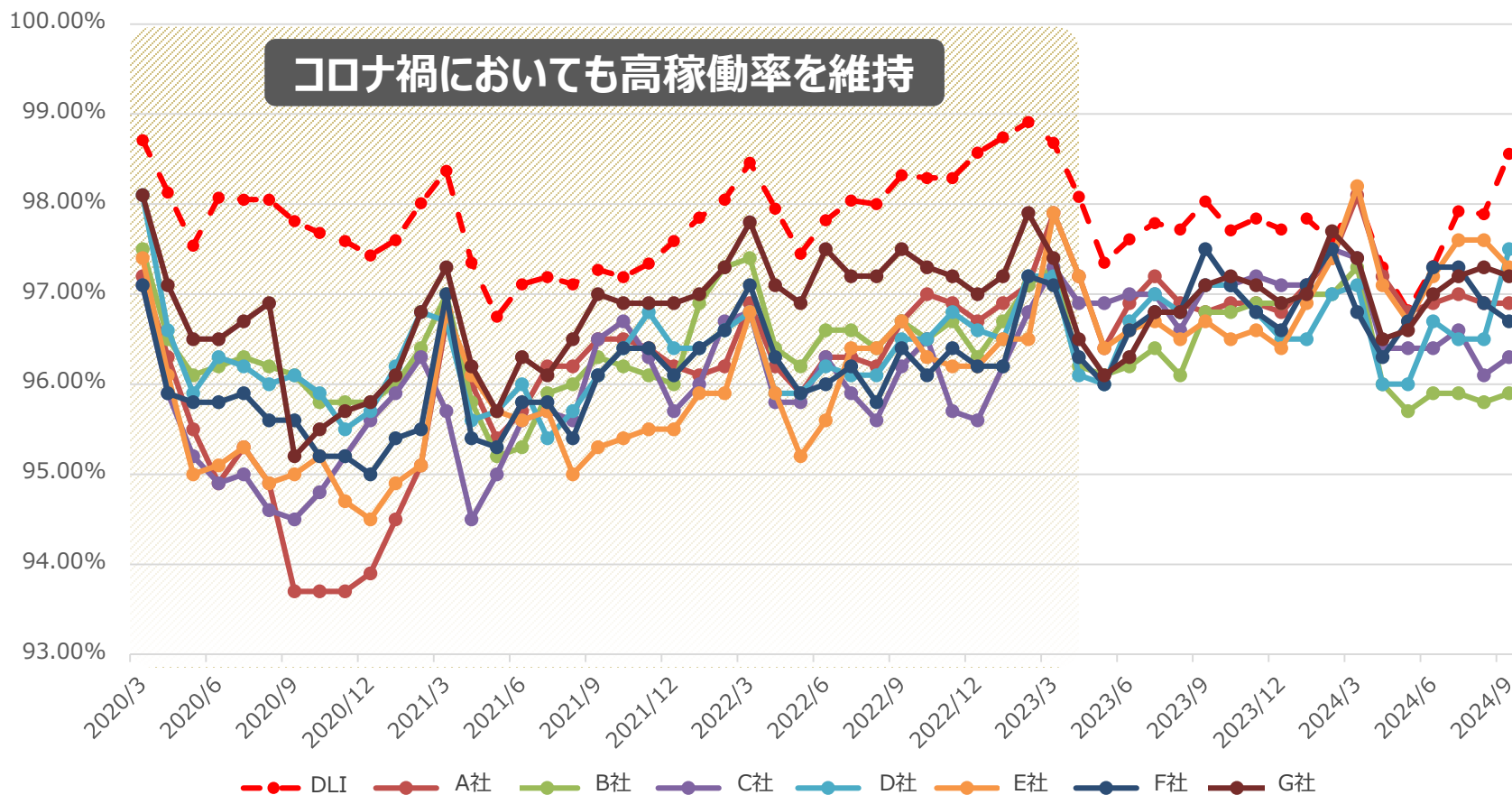
稼働率

2024年9月期  
期末稼働率

98.6%

2024年9月期  
期中平均稼働率

97.6%

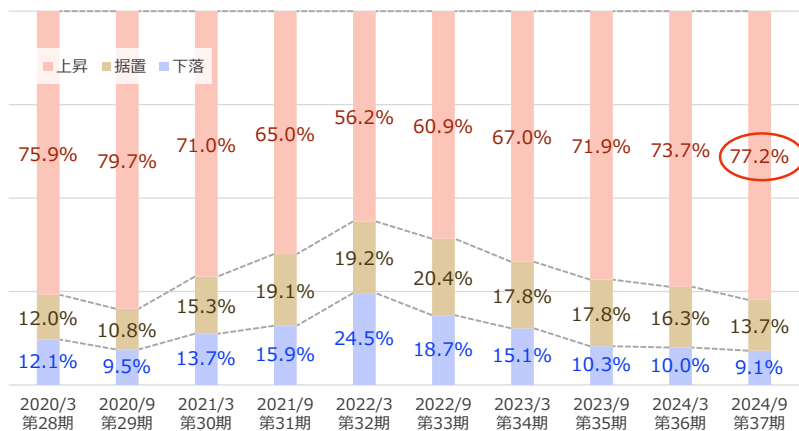


(出所) 各社開示資料

# 【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

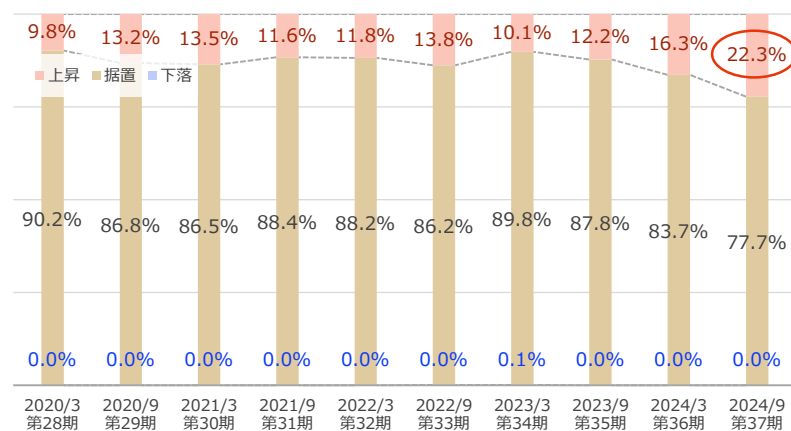
## 入替時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



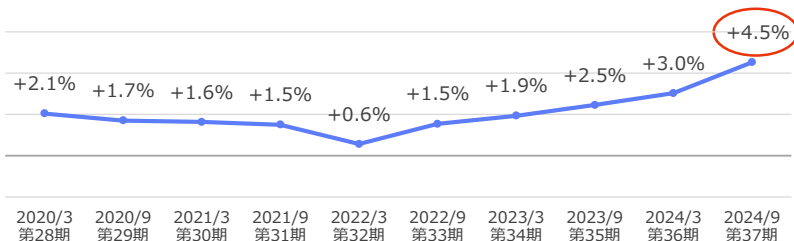
## 更新時の賃料動向

### 賃料変動件数割合

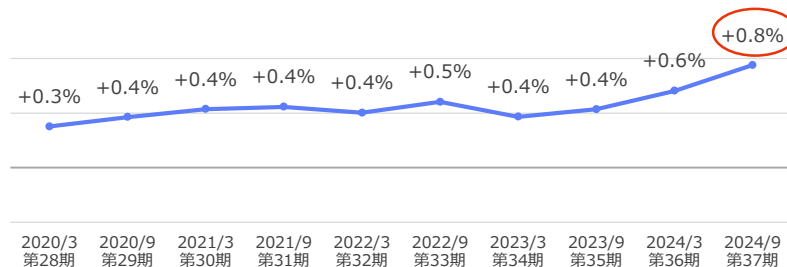


インフレによるコスト増を打ち消す賃料増を継続して実現

### 賃料増減率（共益費含む）



### 賃料増減率（共益費含む）



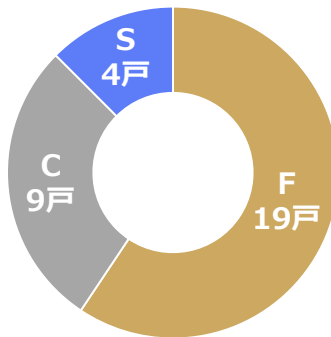
# 【賃貸住宅】物件競争力向上施策（リノベーション）

## 住戸リノベーション実績

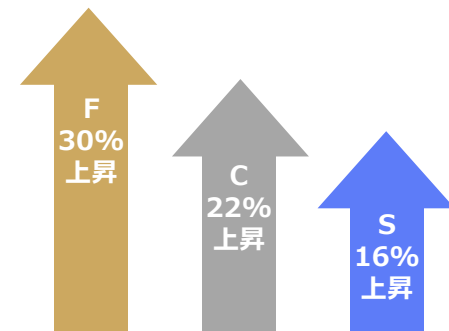
	2024年9月期
実施戸数	32戸
入替時賃料変動率(注)	25.2%
入替時賃料変動額(注)	1.2百万円

(注) 2024年9月期の未契約住戸を除いて算定

タイプ別 実施戸数



タイプ別 賃料変動率



## 今後のリノベーション方針

主要都市

都心5区/東京23区

主要タイプ

ファミリー&ラージタイプ<sup>o</sup>

内部成長の重要なドライバーとしてリノベーションを推進

# 【賃貸住宅】 物件競争力向上施策（リノベーション）

## 住み方・働き方の多様性、実用性に対応したリノベーションを実施

- ◆間取り変更（ワンルーム→1DK、仕切り位置の変更等）
- ◆仕様変更（デザイン性に優れた内装、対面式キッチンへの変更等）

グランカーサ六本木



ザ・レジデンス横浜本牧ベイサイド



プロスペクト清澄庭園



グランカーサ六本木



THEパームス代々木上原コスモテラス



リーベスト西千葉



# *Section 3*

---

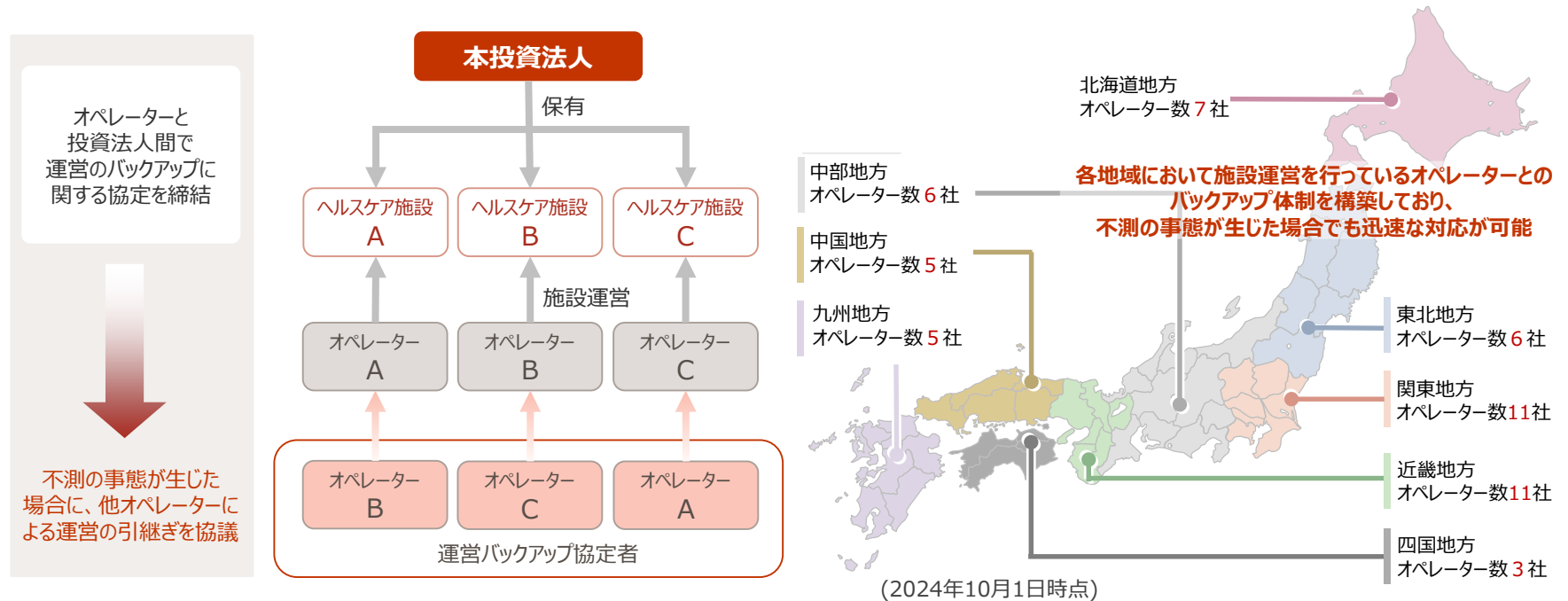
ヘルスケア施設の運用状況

# 【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

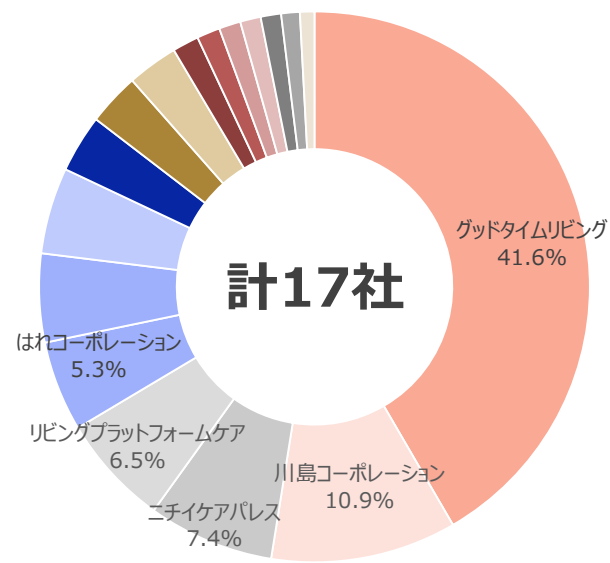
## 高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

No.	オペレーター	所在地	資本金 (百万円)	設立年月	ポートフォリオ比率 (取得価格ベース)	備考
1	グッドタイムリビング	東京都千代田区	50	2005年4月	41.6%	大和証券グループ本社の子会社
2	川島コーポレーション	千葉県君津市	50	1990年9月	10.9%	-
3	ニチケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	7.4%	-
4	リビングプラットフォームケア	北海道札幌市	10	2020年7月	6.5%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
5	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	5.3%	-
6	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	5.2%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
7	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	5.1%	東証プライム上場会社
8	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	3.4%	東証スタンダード上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
9	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.1%	東証スタンダード上場会社
10	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	3.0%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
11	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.6%	-
12	アズパートナーズ	東京都千代田区	589	2004年11月	1.4%	東証スタンダード上場会社
13	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.3%	東証スタンダード上場会社
14	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	50	1961年12月	1.2%	東証グロース上場会社 リビングプラットフォームの子会社
15	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.2%	-
16	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	10	2004年4月	1.1%	-
17	アンビス	東京都中央区	10	2013年9月	0.8%	東証プライム上場会社 アンビスホールディングスの子会社

## 賃料条件改定時期

2024年9月期（第37期）	1件 改定無し
2025年3月期（第38期）	5件 改定無し
2025年9月期（第39期）	0件

## オペレーターの分散状況

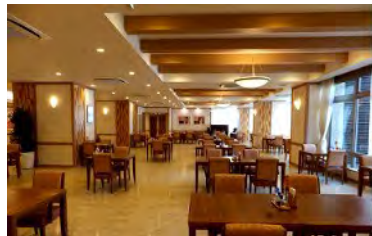


# 【ヘルスケア施設】施設紹介（2024年11月1日時点）

## || J-REIT最大のヘルスケア施設投資を実施（53物件 1,101億円）

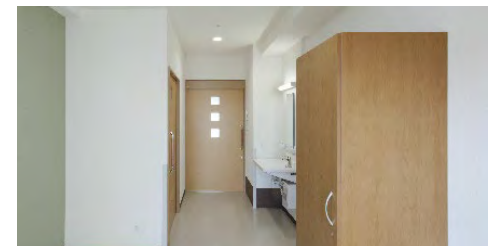
### || グッドタイムリビング センター南 ・プラテシアセンター南（神奈川県横浜市）

オペレーター：グッドタイムリビング  
取得日：2020年4月  
取得価格：11,150百万円  
居室数：276室



### || サニーライフ芝浦（東京都港区）

オペレーター：川島コーポレーション  
取得日：2022年10月  
取得価格：6,280百万円  
居室数：228室



# 【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、14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

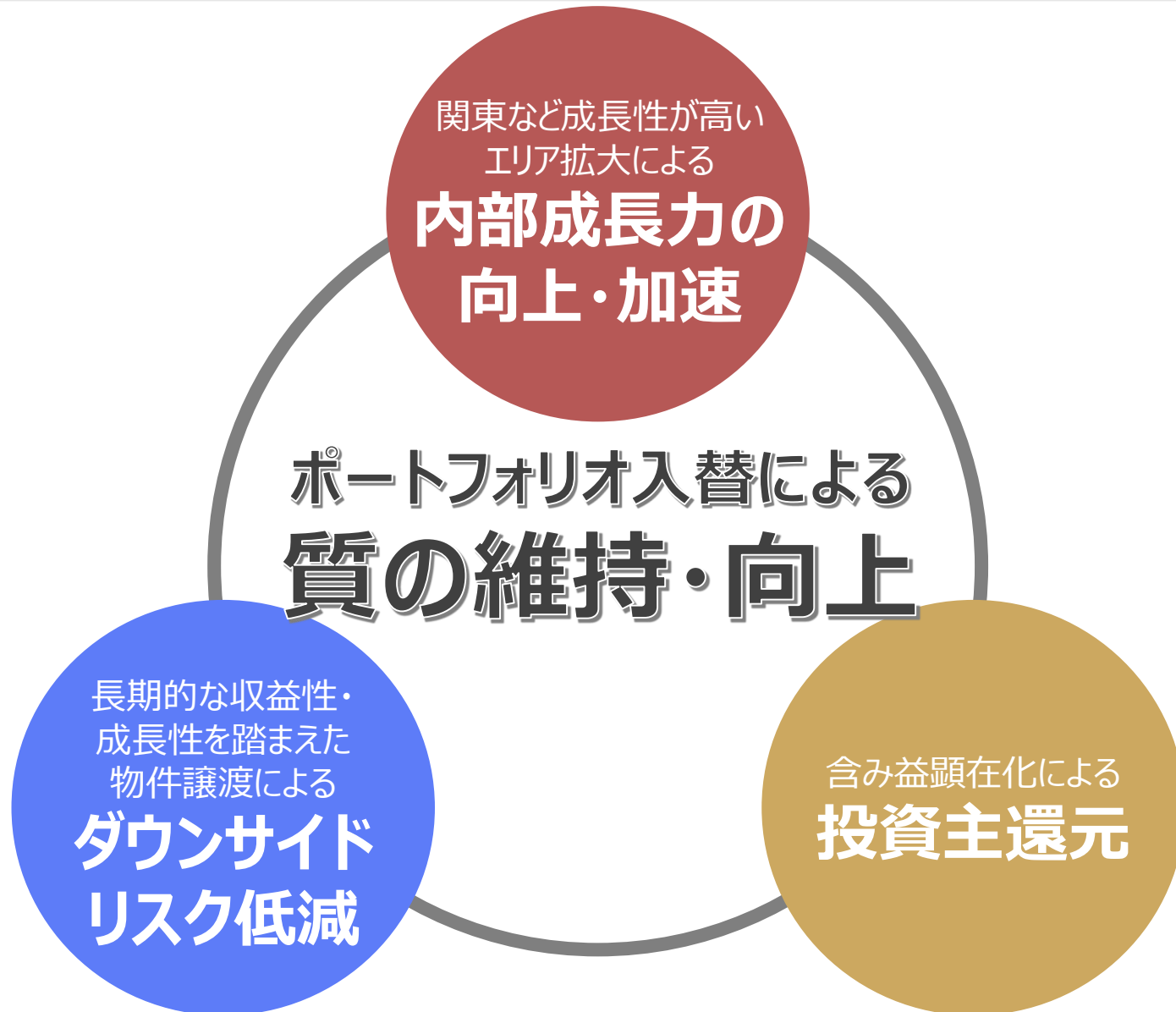
 <p>暮らしを、共に。 株式会社アズパートナーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 入居一時金から20万円割引（支払い方式が一時金方式の場合）、月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引（支払い方式が月払い方式の場合）</li> <li>■ 体験入居無料（3泊4日）</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体験入居無料（1泊2日食事付）1回に限り</li> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料 1回に限り</li> <li>■ 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>
 <p>あなびきメディカルケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新規入居者に5万円相当（税抜き）の家具を贈呈（指定家具カタログより選択） ※5万円以内であれば、2つ以上選択することも可能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ラヴィール 前払いプラン：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>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>		<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>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>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 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 ケアサービス 株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月利用料割引 要支援認定を受けた方：5万円 要介護認定を受けた方：10万円</li> </ul>
 <p>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>		<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>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>リビングプラットフォームケア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>

(50音順)

# *Section 4*

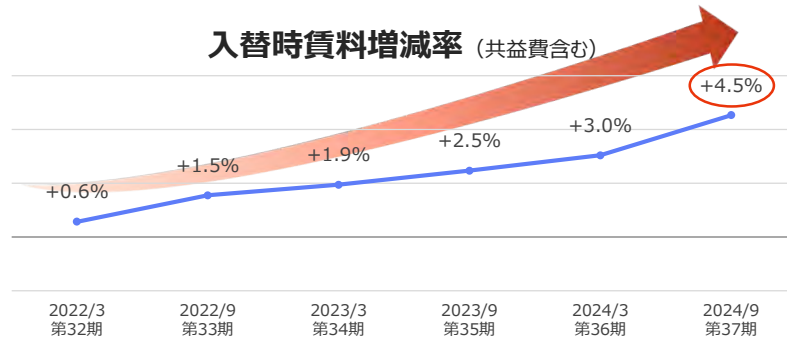
---

## 外部成長の概要

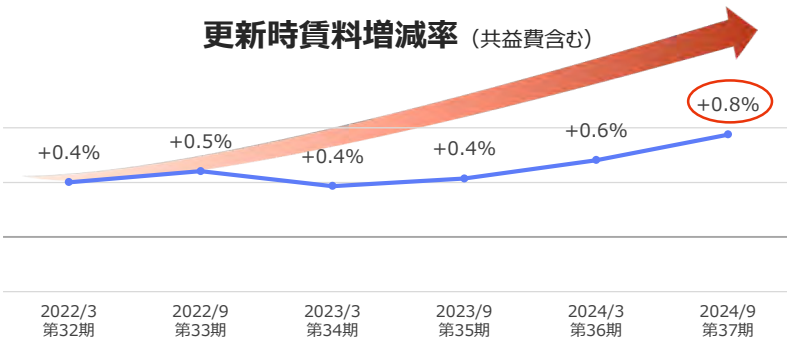


# 内部成長力の向上・加速/ダウンサイドリスク低減

## 内部成長（賃料増額）

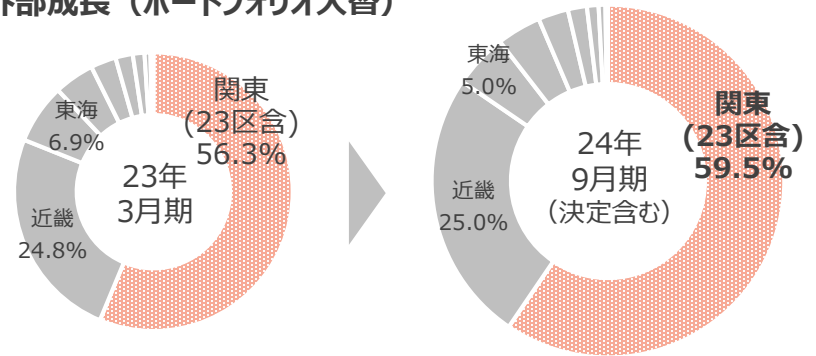


12期連続増額 + 3期連続最高更新

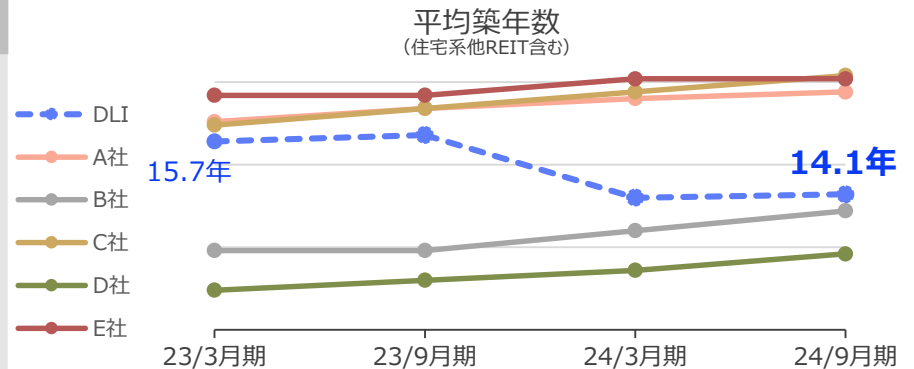


17期連続増額 + 2期連続最高更新

## 外部成長（ポートフォリオ入替）



関東エリア比率：+3.2pt



平均築年数：▲1.6年

内部成長力の向上・加速

ダウンサイドリスク低減

# 投資主還元

入替の  
継続・促進

含み益の顕在化

含み益 1,065億円

ポートフォリオの  
質の維持・向上

分配金の  
積み増し

内部成長力  
強化

※ イメージ図

入替え実行中は  
2,400円以上 ~ 2,700円  
程度で推移する見通し

1口当たり分配金

2,190円

資産規模  
3,037億円

2020/9  
第29期

2021/9  
第31期

2022/9  
第33期

2023/9  
第35期

2,400円

資産規模  
4,001億円

2024/9  
第37期

2025/3  
第38期  
(予想)

2,600円

内部成長、外部成長、  
譲渡益、内部留保を活用し、  
**トータルで分配金成長**を目指す

# 安定かつ持続可能な投資主還元

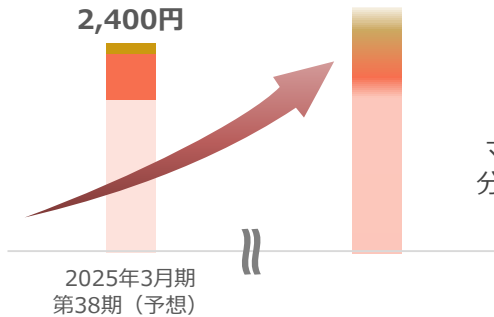
|| 潤沢な含み益、内部留保を活用した安定的な分配を実施

2024年9月期末（第37期）

含み益

1,065億円

内部留保取崩がない場合でも  
1口当たり分配金 2,400円を  
約66年維持可能



2024年9月期末（第37期）

内部留保残高

86億円

譲渡益がない場合でも  
1口当たり分配金 2,400円を  
約5年維持可能

イメージ図

マーケット活況期

譲渡益還元と内部留保

内部成長・外部成長

内部留保取崩

マーケット停滞期

譲渡益・内部留保を活用して、高水準かつ持続可能な分配金を実現

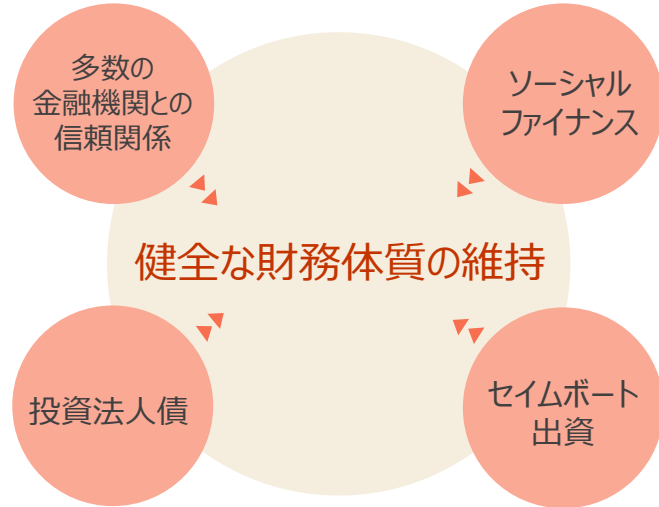
# *Section 5*

---

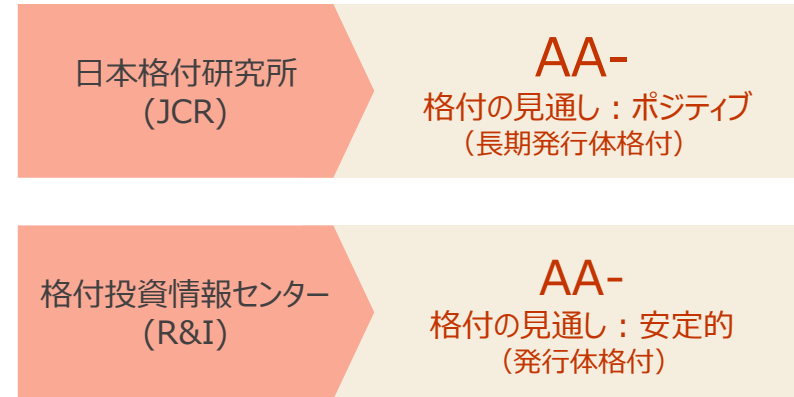
**財務状況/決算スケジュール**

# 財務戦略及び財務状況

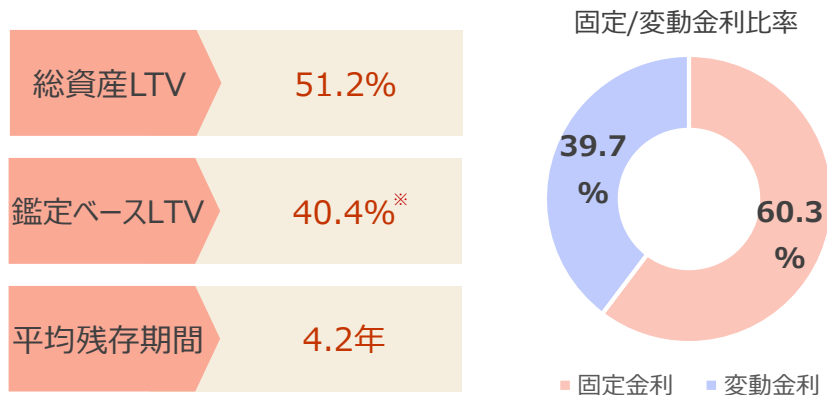
## 財務戦略



## 格付の状況

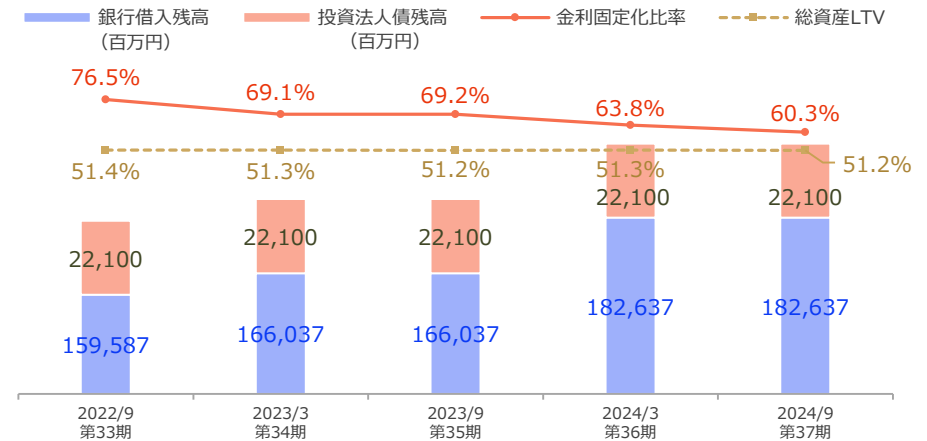


## 主要財務指標 (2024年9月末時点)



※「鑑定ベースLTV」は、有利子負債残高/(総資産+含み益)にて算出しております。

## 主要財務指標の推移



# IRスケジュール

- ・ 決算期 3月/9月      証券コード 8986

	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	

	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

# ホームページのご案内

## || 上部

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

投資法人の概要 ポートフォリオ 財務情報 IR情報 投資主情報 サステナビリティへの取組み

**大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。**

「すべての人の生活・暮らしを支える」

ライフステージに合わせた快適な居住空間（賃貸住宅・ヘルスケア施設）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ます。

**直近の投資主優待が確認できます。**

トピックス Topics

投資主優待 (Investor Benefits) 合併について (Company Merge)

1口当たり分配金 Distribution

第37期：2024年9月30日 1口当たり分配金の総額	2,400円
第38期：2025年9月30日 1口当たり予想分配金	2,400円

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

ファンド情報 Fund

2024年11月1日現在 保有物件数	249物件
2024年10月31日 稼働率	98.4%
2024年9月30日 稼働率	98.6%

直近決算における開示資料を表示します。

ディスクロージャー資料 Disclosure

第37期：2024年9月期

最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。

最新情報 News	2024年11月22日	2024年9月期 (第37期) 決算報告書に関するQ&A (S&A) (NEW)
お知らせ一覧	2024年11月21日	決算説明会 (NEW)
プレスリリース一覧	2024年11月20日	2024年9月期 決算説明会資料 (PDF) (S&A)
	2024年11月20日	2024年9月期 決算短信 (PDF) (S&A)
	2024年11月15日	
	2024年10月28日	第三者割当増資に関するお知らせ (PDF) (S&A)
	2024年10月15日	稼働率を更新いたしました。
	2024年10月11日	GRES評価結果に関するお知らせ (PDF) (S&A)
	2024年9月30日	国内不動産の譲渡 (withD)に関するお知らせ (PDF) (S&A)

## || 下部

ヘルスケア施設運営事業者 Operator

弊社と共同運営しているヘルスケア施設は、以下各社と共同運営しています。

as partners && 株式会社アズパートナーズ

森谷ぶきメディカルケア

Amvis

Sunny Life

グッドタイムリビング 大和証券グループ

ケア21 株式会社

さわやか倶楽部

CEDAR 木造センター

シルバー・ハイツ札幌

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。

CHARM

ニチイ 株式会社ニチイケアパレス

はれグループ

HITOWA ケアサービス株式会社

MEDICAL CARE SYSTEM

LIVING PLATFORM GROUP リビングプラットフォームケア

リアルタイム投資口募集 Real-time Investment Unit Offer

東証サイト (分限金利付) Japan Exchange Group Website

IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

IRに関するFAQ IR FAQ

IRメール配信 IR Advertisement Mailing Service

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 Daiwa Real Estate Asset Management

スポンサー 大和証券グループ本社 Daiwa Securities Group Inc.

# *Section 6*

---

大和証券リビング投資法人のまとめ

# 本日のまとめ

## 大和証券リビング投資法人(証券コード：8986)

- 投資タイプ : 住宅系リート
- 決算月(配当月) : 3月(6月) / 9月(12月)
- 最低購入単位 : 88,100円 (1口)\*1
- 予想分配金 : 2,600円
- 分配金利回り : 5.9% \*2

\*1)2024年12月13日終値

\*2)年間の予想分配金 (2025年3月期予想分配金2,600円×2 = 5,200円) ÷ 2024年12月13日終値88,100円≒5.9%

### 特徴

- ◆インフレに強い賃貸住宅
- ◆安定型のヘルスケア施設

住宅系複合型REIT

### 目指す姿

- ◆内部成長力の向上・加速
- ◆ダウンサイドリスク低減
- ◆投資主還元

ポートフォリオ入替による  
質の維持・向上

# ビジョン

- 賃貸住宅・ヘルスケア施設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す

- ソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づく、ヘルスケア施設への投資は以下のSDGs 目標およびターゲットに貢献、優良ヘルスケア施設の供給を促進し、資本市場を通じた社会性が高い資金を呼び込み、日本が直面する社会的課題の解決に貢献する



- 全国分散、アセット分散を継続し安定性を確保しつつ、外部成長を軸に成長も目指す



# *Section 7*

---

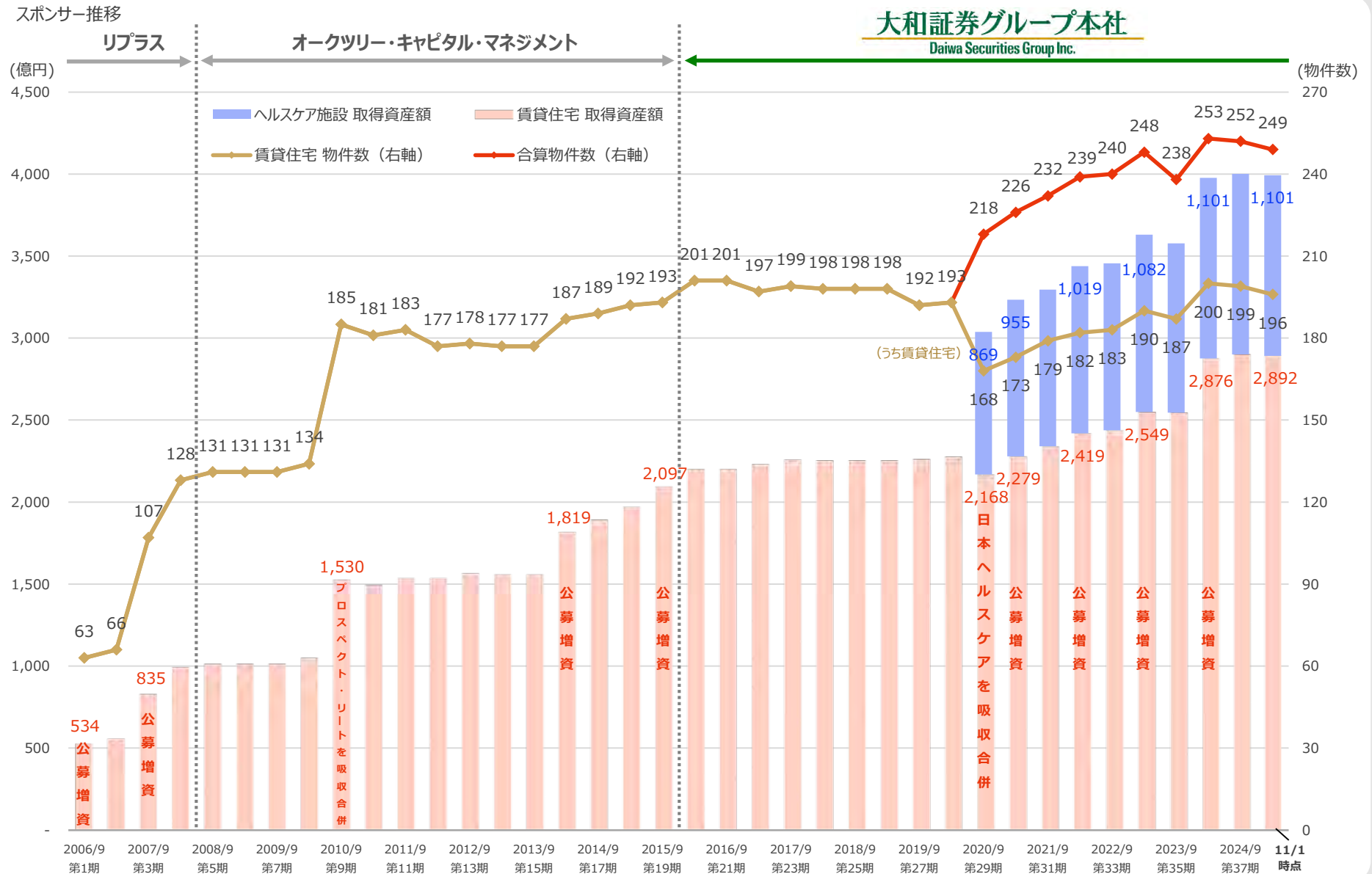
資料編

# 投資口価格・分配金利回りの推移



※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年1月4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

# 保有資産残高推移 (2024年11月1日時点)



# 鑑定評価 (2024年9月末時点)

鑑定評価額総額 252棟 **4,926億円**  
(取得物件を除く継続保有249棟の第36期末比+4億円)

含み益総額 **1,065億円**  
(第36期末比+4億円)

	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
期末継続保有物件 ※	249	485,465	485,885	0.1%	4.0%	4.0%	-
<b>タイプ別</b>							
ワンルーム	141	253,093	253,364	0.1%	3.9%	3.9%	-
ファミリー	55	113,157	113,273	0.1%	4.0%	3.9%	▲0.1%
ヘルスケア	53	119,215	119,248	-	4.4%	4.4%	-
<b>地域別</b>							
東京都23区	101	206,992	207,430	0.2%	3.6%	3.6%	-
3大都市圏	118	226,841	226,843	-	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	30	51,632	51,612	-	4.5%	4.5%	-
期中取得物件	3	-	6,770	-	-	4.1%	-

※ 2024年10月譲渡済みの4物件については、前期末の鑑定評価を使用しています。

## a. 鑑定評価額 (継続保有 賃貸住宅：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 上昇 89 物件 (+1百万円～+70百万円)
- 横ばい 114 物件
- 低下 46 物件 (▲100百万円～▲1百万円)

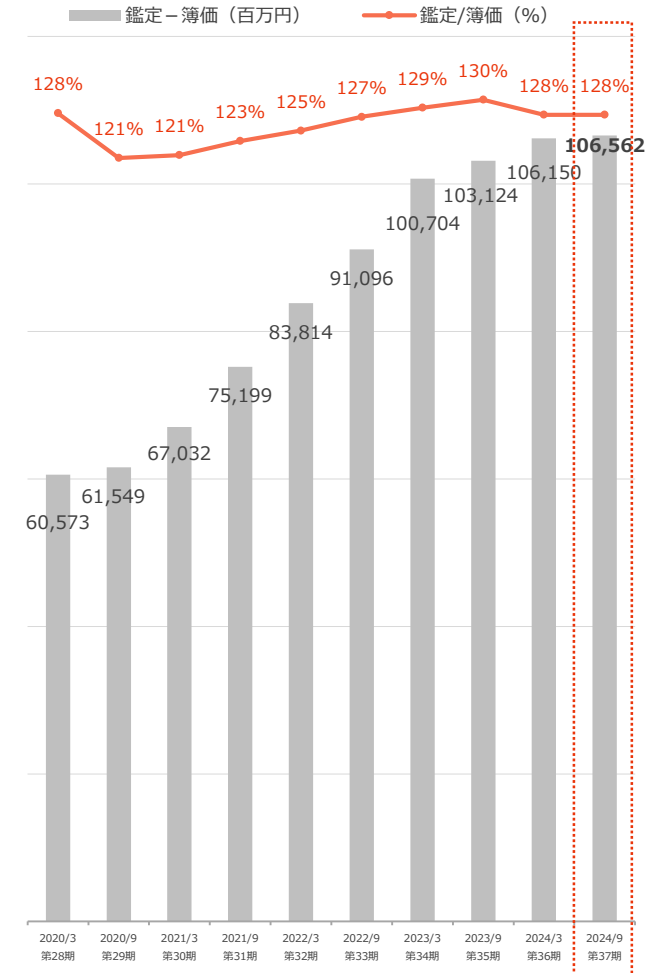
## b. キャップレート (継続保有 賃貸住宅：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 低下 8 物件 (各10bps)
- 横ばい 238 物件
- 上昇 3 物件 (各10bps)

## c. オペレーション (継続保有 賃貸住宅：196物件、ヘルスケア施設：53物件)

- 運営収益 前期比 ▲0.19%
- 運営費用 前期比 +0.41%
- NOI 前期比 ▲0.34%

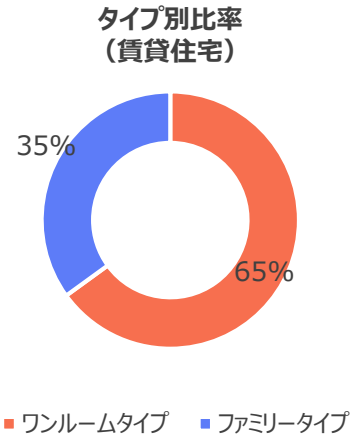
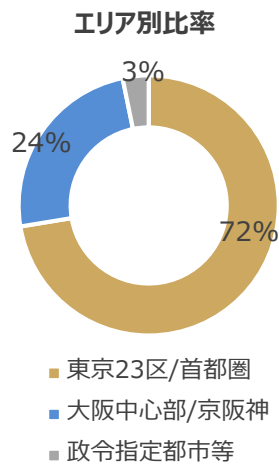
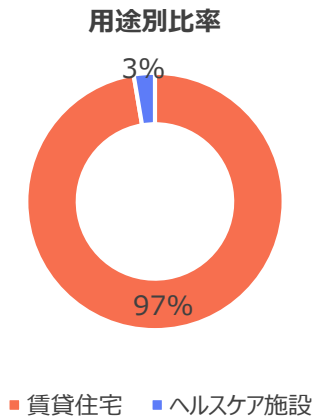
## 含み損益の推移



# パイプライン

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

パイプライン 25 物件 総額 約 360 億円 (2024年11月1日時点)



## || 外部成長を支えるスポンサー・グループとの連携

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

- ブリッジファンド等への資金拠出
- 本資産運用会社の人材確保

### 大和リアル・エースト・アセット・マネジメント Daiwa Real Estate Asset Management

#### 5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託

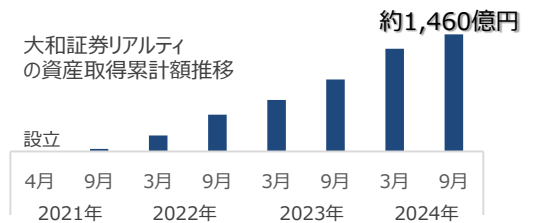
(2024年9月末時点)

- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なソーシングルートを確保

### 大和証券リアルティ Daiwa Securities Realty

- ウェアハウジング機能の提供

大和証券リアルティ  
の資産取得累計額推移



# ESGの取組み

## 環境 (Environment)

### 外部評価参加

#### <2024年GRESBリアルエステイト評価結果>

- ・ 総合評価は「**2スター**」を取得
- ・ 開示評価は最上位の「**Aレベル**」を3年連続で取得
- ・ 3年連続で「**Green Star**」を取得



G R E S B  
☆☆☆☆ 2024



G R E S B  
Public Disclosure 2024

### 多様な働き方実現に向けた取組み

#### <くるみん認定の取得>

本資産運用会社は2024年6月に、くるみん認定を取得しました。



次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業が、「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定(くるみん認定)を受けることができます。

### 環境認証取得状況

#### <環境認証の取得状況 (2024年9月末時点) >

- ・ 2024年9月期はCASBEE2物件を追加取得
- ・ 環境取得物件は**28物件**、環境認証取得比率(保有物件における延床面積ベース)は**21.3%**に向上し、**中期目標の20.0%以上を達成**
- ・ 中長期目標：2030年度までに**30.0%以上**の目標を新規設定

#### 取得事例 (2024年9月期)



2024年9月期は2物件で  
**CASBEE不動産評価認証  
Aランク**を追加取得



### スポンサーグループによるセイムポート出資

- ・ セイムポート出資により、本投資法人とスポンサーの大和証券グループ利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る
- ・ 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の引受けを実施

## ガバナンス (Governance)

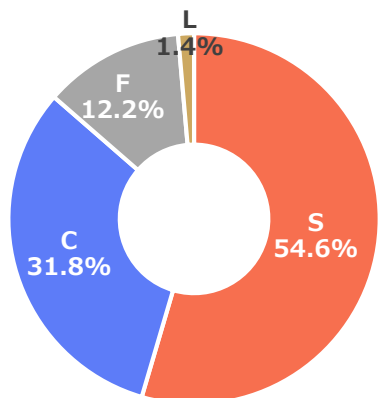
スポンサーグループ	保有口数(注)	保有比率
(株)大和証券グループ本社	378,707口	15.73%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.45%

(注) 2024年9月末の投資主名簿に基づき算出

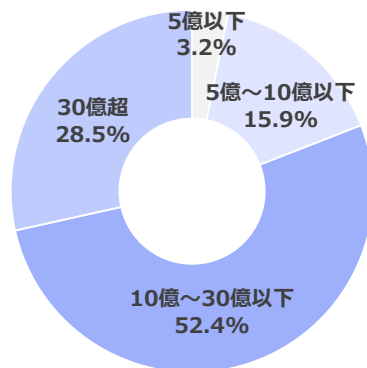
## 社会 (Social)

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 (2024年9月末時点)

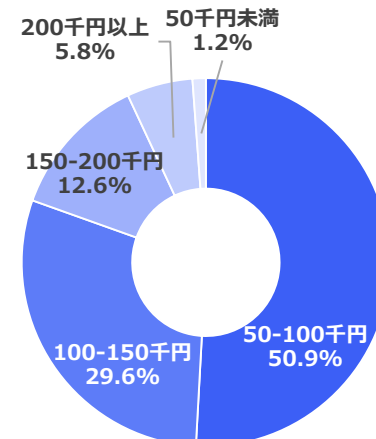
|| 部屋タイプ別 (注1)



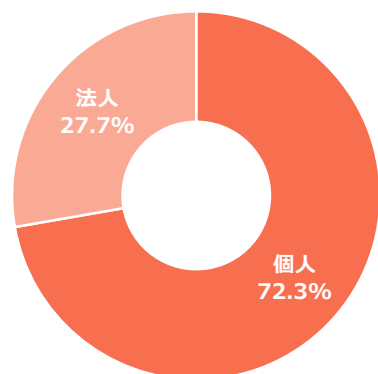
|| 規模別 (注2)



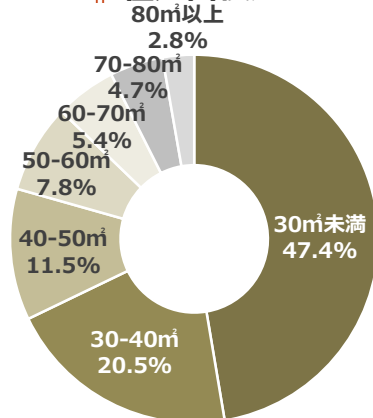
|| 戸当たり月額賃料別 (注2,3,4,5)



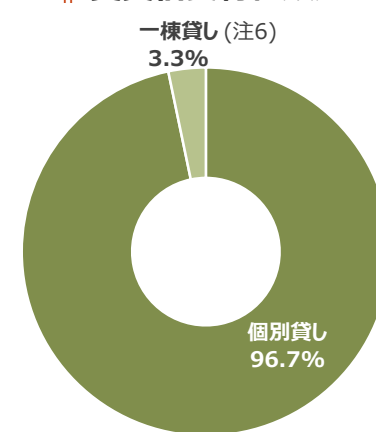
|| 賃借人属性別 (注2,3,5)



|| 住戸面積別 (注2,3)



|| 賃貸借契約種類別 (注1)



(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています。

(注2) 各比率は戸数に基づき算出しています。

(注3) 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4) 2024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。

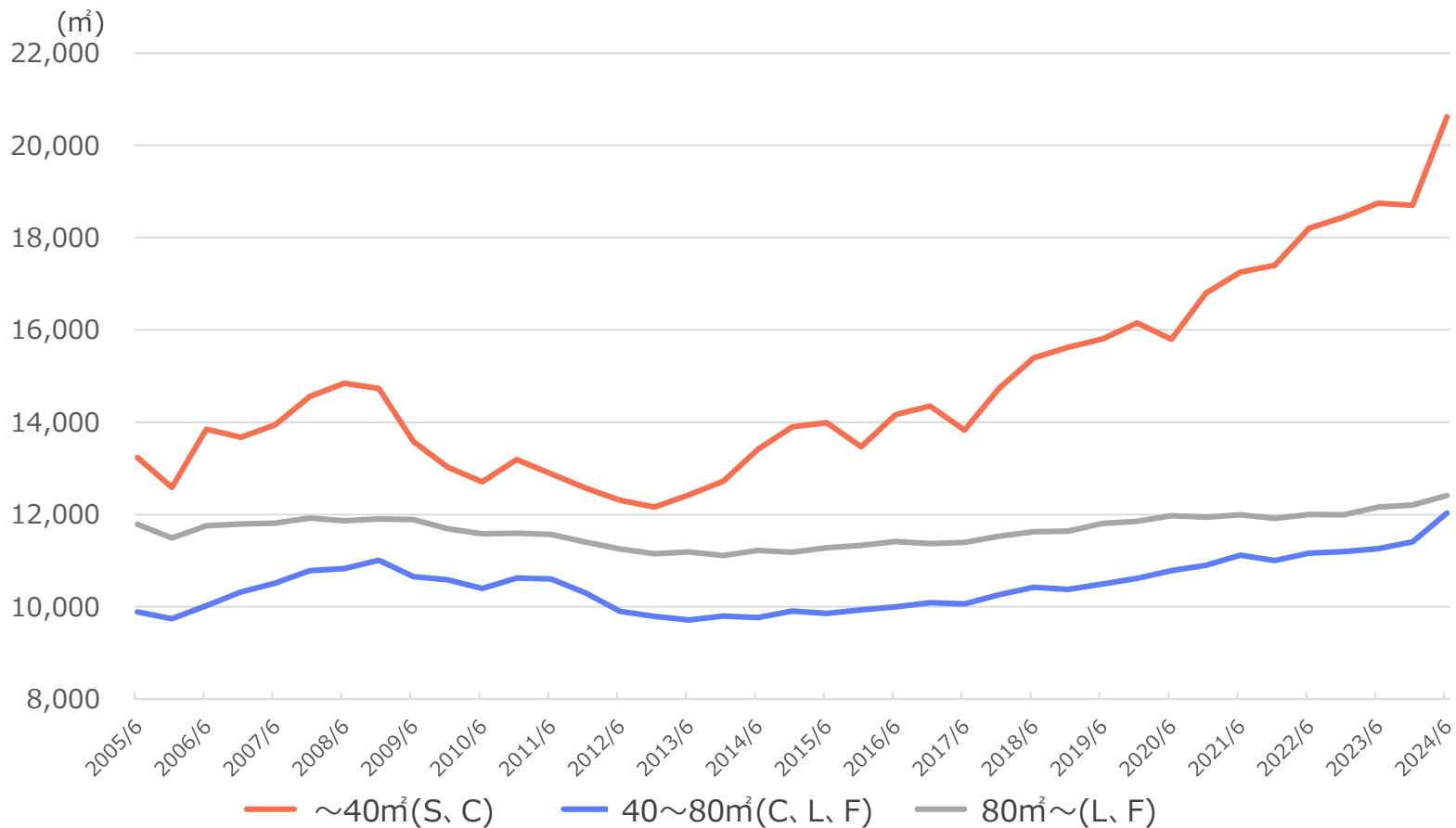
(注5) 2024年9月30日時点の空室は除いて算出しています。

(注6) 3.3%(12棟・取得価格95億円)のうち、2.2%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63億円)、1.1%は 一般事業法人(2棟・取得価格31億円)

# 【賃貸住宅】東京23区の賃貸市場動向

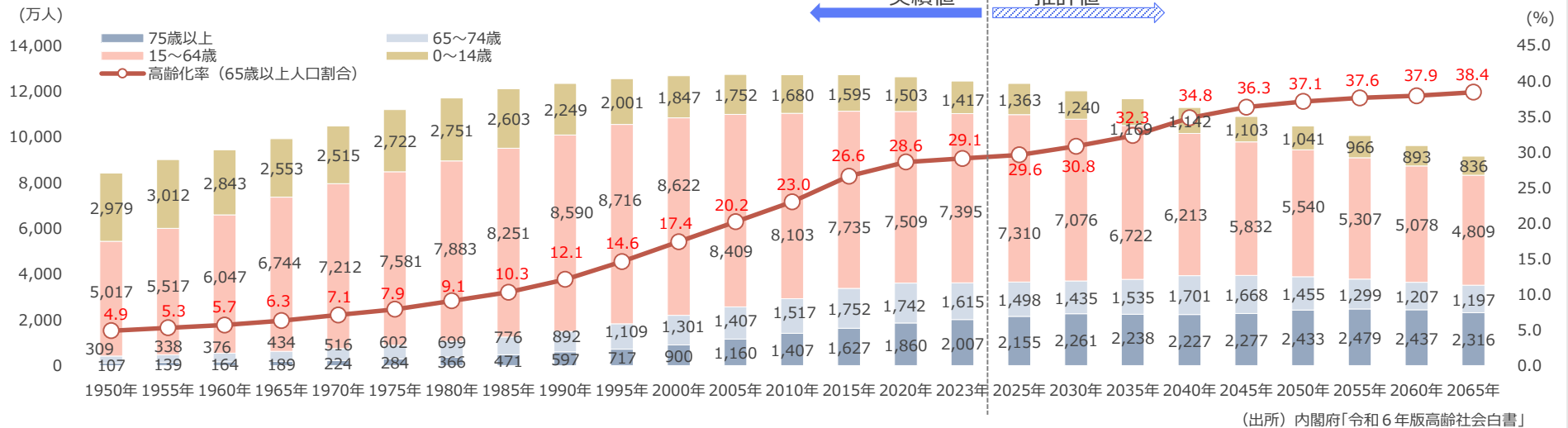
|| 規模別坪単価賃料は、大型ではわずかに下落したものの、標準・小型においては上昇

## 東京23区 賃貸住宅（中古・築10年）の規模別坪単価賃料推移

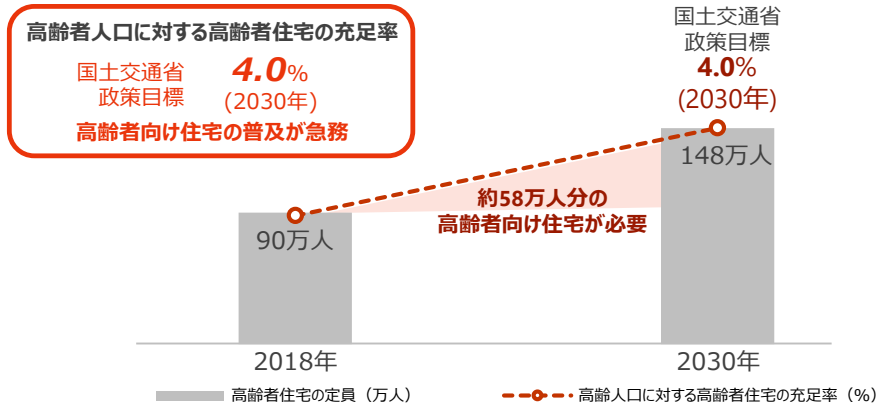


# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

## || 年齢別国内人口動態

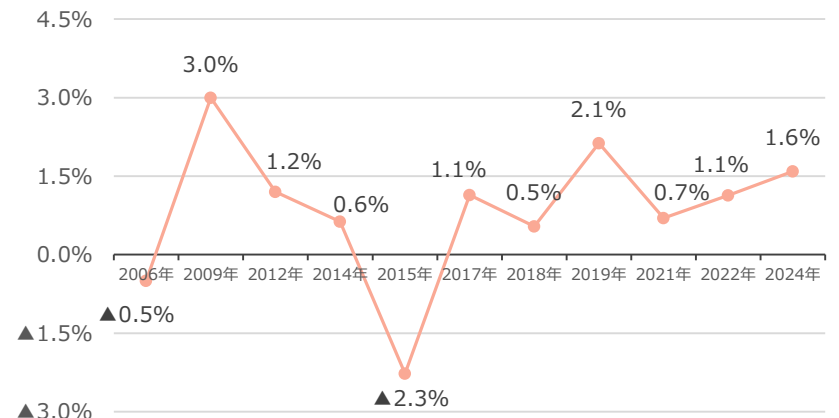


## || 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



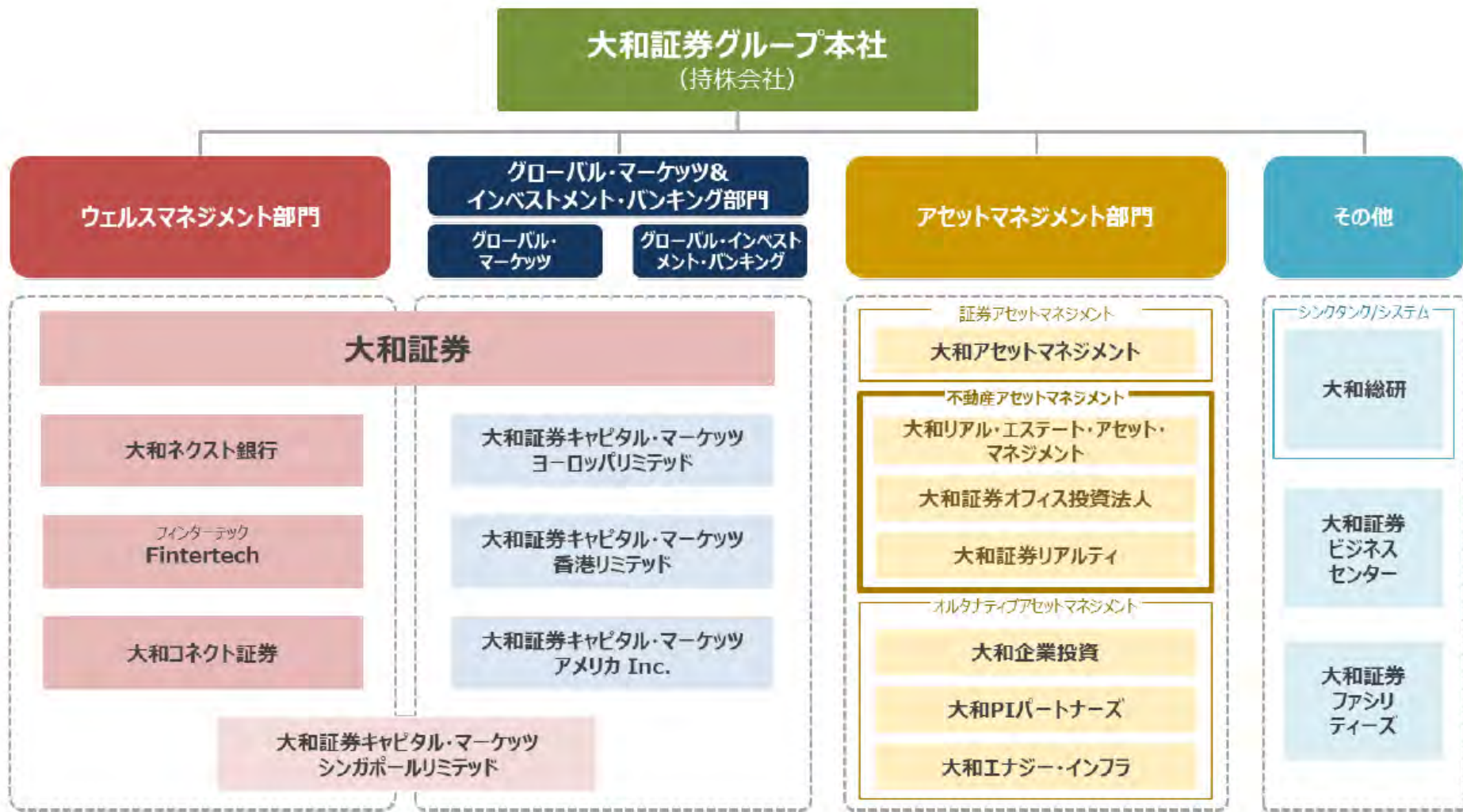
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」、厚生労働省「社会福祉施設等調査報告」、国土交通省 2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画(全国計画)」

## || 介護報酬改定の推移



(出所) 厚生労働省

# 大和証券グループの主要会社構成



# 資産運用会社の概要

2024年11月1日時点

## || 会社概要

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	8名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤取締役1名、非常勤監査役1名
従業員	126名(派遣社員を除く)
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

## || 役員

取締役会長	辻 朋紀
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	佐藤 基
監査役(非常勤)	沼田 拓也

## || 資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：4,737億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：3,993億円(249物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：2,041億円(117物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：542億円(13物件)
大和証券ロジクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：583億円(10物件)

# 免責事項

- 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。大和証券リビング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書ではありません
- 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

## ご照会先

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第355号/一般社団法人投資信託協会会員)  
Tel. 03-6757-9680

大和証券リベント投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation