

大和証券リビング投資法人は、(2006年6月「住宅特化型REIT」として東証上場)は、2020年4月に「日本ヘルスケア投資法人」と合併し、「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ商号変更を行いました。

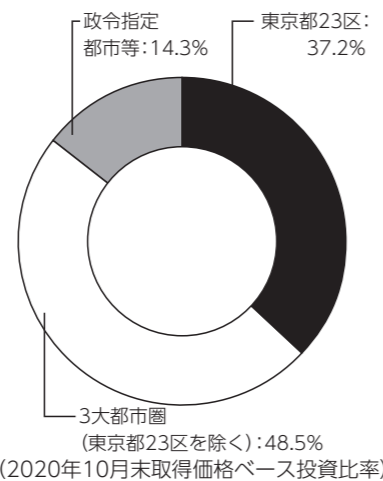
新たにヘルスケア施設をポートフォリオに加え、ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するREITを目指し、賃貸住宅169物件、ヘルスケア施設50物件(2020年10月末時点)を運用しています。

また、本投資法人のスポンサーである株式会社大和証券グループ本社のサポートも受け、投資主の皆様の利益最大化を目指してまいります。

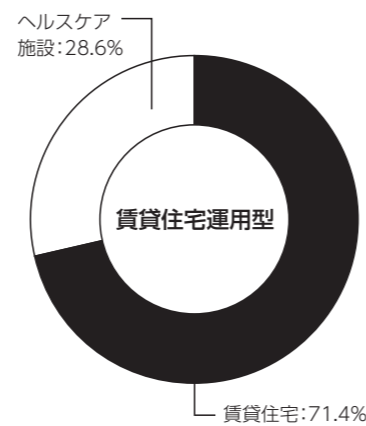


知事公館前タワーレジデンス

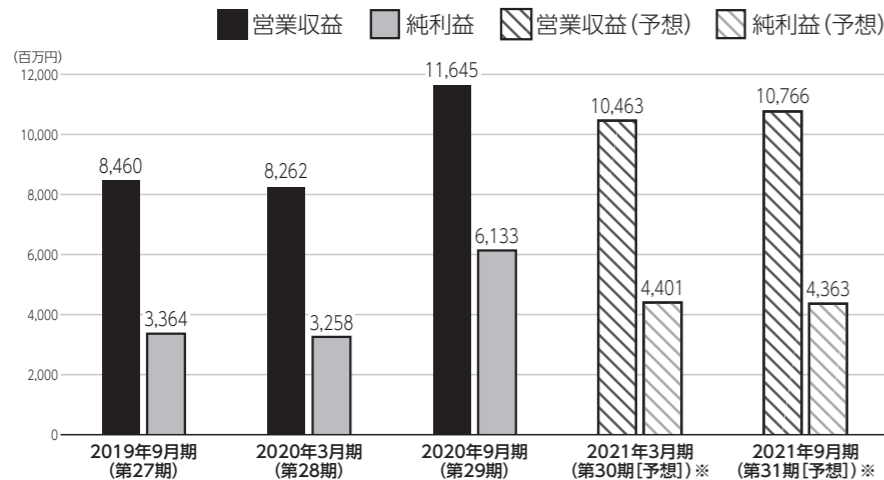
## 運用対象地域



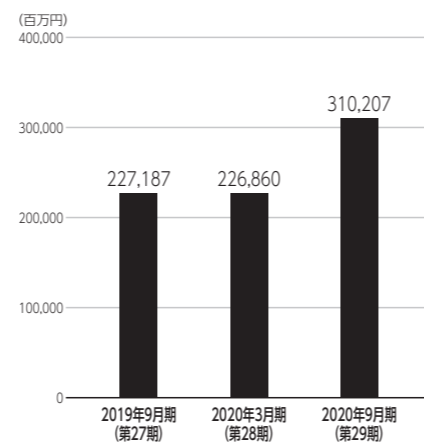
## 運用資産種別



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	資本金	200百万円
	役員	【取締役会長】山内 章【代表取締役社長】福島 寿雄【代表取締役副社長】西垣 佳機 【取締役】忌部 肇、篠塚 裕司、柳澤 達維、柴崎 智 (非常勤) 【監査役】水越 一吉、川島 博政 (非常勤)、加藤 俊行 (非常勤)		
	株主※	株式会社大和証券グループ本社 (100%)		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	太陽有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ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	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

2020年10月30日時点の投資口価格	102,100円/1口	2020年9月期 (第29期) 分配金	2,190円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第29期 (2020年4月1日~2020年9月30日)		
所在地	〒104-0061	TEL	03-6757-9680
	東京都中央区銀座6丁目2番1号	URL	<a href="https://www.daiwa-securities-living.co.jp/">https://www.daiwa-securities-living.co.jp/</a>
役員	【執行役員】正田 郁夫、鈴木俊一【監督役員】藪田 広平、永峰 潤、中田 ちず子		
設立年月日	2005年10月7日	登録年月日	2005年11月9日
上場年月日	2006年6月22日		
運用資産種別	【賃貸住宅運用型】賃貸住宅:71.4%、ヘルスケア施設:28.6%		
運用対象地域	東京都23区:37.2%、3大都市圏 (東京都23区を除く):48.5%、政令指定都市等:14.3% (2020年10月末取得価格ベース投資比率)		
運用方針	<p>■本投資法人は「賃貸住宅セクター」60~80%、「ヘルスケア施設セクター」20~40%を投資組入比率とし、投資地域比率は東京都23区を含む3大都市圏を70%以上、その他地域を30%以下で構成することをポートフォリオ設計の基本戦略とします。</p> <p>■「賃貸住宅セクター」については、ワンルームタイプ及びファミリータイプの2つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して投資を行う方針です。投資地域は、東京都23区及び3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅の底堅い需要を取り込み、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。</p> <p>■「ヘルスケア施設セクター」については、高齢化の進展、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の増加等に伴い、高齢者施設・住宅の需要は今後も増加するという考えのもと、当面の間は、ヘルスケア施設の中でも高齢者施設・住宅を重点投資対象とします。投資地域は、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います。</p>		
財務方針	<p>◆有利子負債比率 (総資産に対する総有利子負債の割合) は60%を上限の目安としますが、当面は50%程度で保守的な運営を行います。</p> <p>◆金融費用の一層の削減と借入期間の長期化</p> <p>◆金利固定化比率 (総有利子負債に対して) 8~9割を目標</p> <p>◆ (投資口価格の状況に応じた) 自己投資口の取得と売却</p>		
上場時発行	43,400口	450,000円/口	主幹事
出資総額	117,715百万円		大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社
発行済投資口数	2,055,946口		

	2019年9月期 (第27期)	2020年3月期 (第28期)	2020年9月期 (第29期)	2021年3月期 (第30期【予想】※)	2021年9月期 (第31期【予想】※)
営業収益	8,460百万円	8,262百万円	11,645百万円	10,463百万円	10,766百万円
営業利益	3,834百万円	3,762百万円	4,860百万円	5,065百万円	5,006百万円
経常利益	3,365百万円	3,259百万円	5,031百万円	4,402百万円	4,364百万円
当期純利益	3,364百万円	3,258百万円	6,133百万円	4,401百万円	4,363百万円
短期借入金	13,799百万円				
長期借入金	87,988百万円				
投資法人債	13,800百万円				
総資産額	227,187百万円	226,860百万円	310,207百万円		
純資産額	108,447百万円	108,369百万円	151,117百万円		
分配金	2,040円/1口	2,028円/1口	2,190円/1口	2,160円/1口	2,160円/1口

保有物件数	219棟	テナント数	17	総賃貸可能面積	687,912.74㎡
主要テナント	合同会社日本賃貸住宅				

主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
※取得価格上位3物件	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	11,150百万円	3.7%
	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	8,150百万円	2.7%
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	5,550百万円	1.8%
格付	【JCR】A+ (ポジティブ)、【R&I】A+ (安定的)			

※貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。