

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。

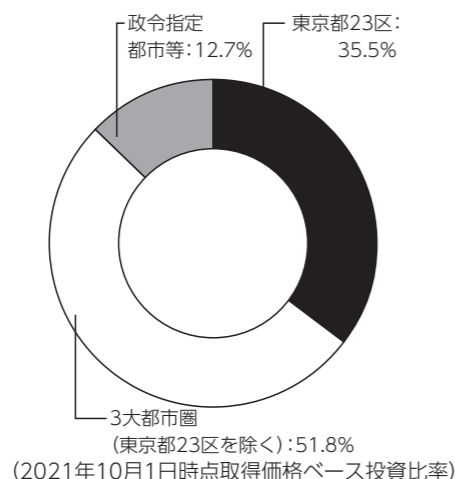
新たにヘルスケア施設をポートフォリオに加え、ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するREITを目指し、賃貸住宅181物件、ヘルスケア施設57物件(2021年10月1日時点)を運用しています。

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。

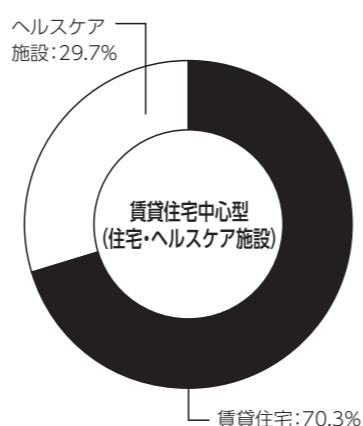


知事公館前タワーレジデンス

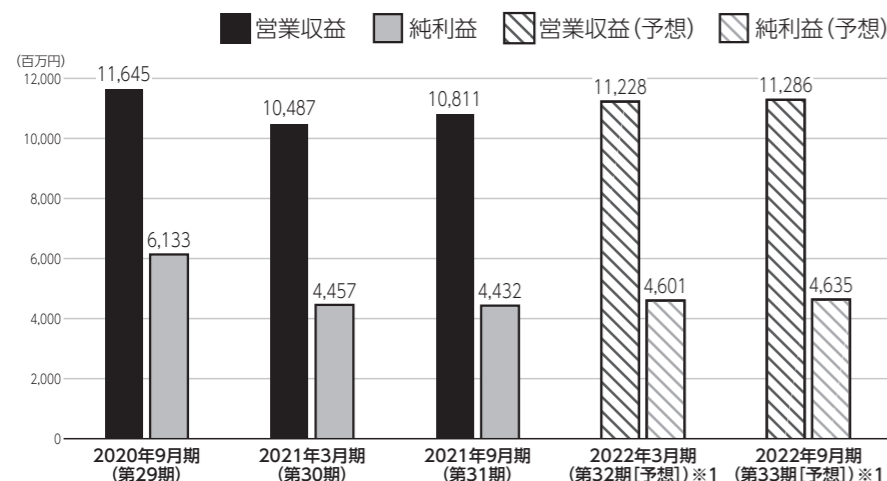
運用対象地域



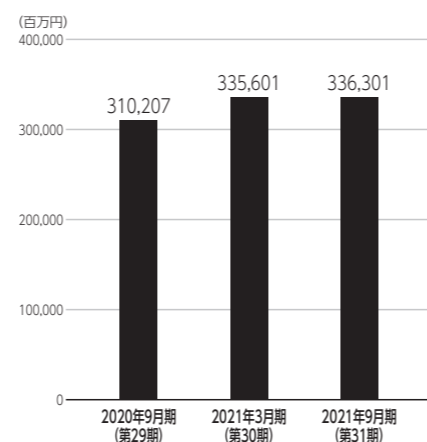
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

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
資産運用会社	【代表取締役社長】 福島 寿雄 【代表取締役副社長】 篠塚 裕司、西垣 佳機 【取締役】 忌部 肇、柳澤 達維、柴崎 智 (非常勤) 【監査役】 西尾 裕、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、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行

2021年11月30日時点の投資口価格	109,400円/1口	2021年9月期 (第31期) 分配金	2,160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31期 (2021年4月1日～2021年9月30日)		
所在地	〒104-0061 東京都中央区銀座6丁目2番1号	TEL	03-6757-9680
		URL	https://www.daiwa-securities-living.co.jp/
役員(※2)	【執行役員】 浦田 喜雄 【監督役員】 高井 章光、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：70.3%、ヘルスケア施設：29.7%		
運用対象地域	東京都23区：35.5%、3大都市圏 (東京都23区を除く)：51.8%、政令指定都市等：12.7% (2021年10月1日時点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>◆資金調達先の多様化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 大和証券株式会社
出資総額(※3)	132,170百万円		発行済投資口数(※3) 2,204,890口

	2020年9月期 (第29期)	2021年3月期 (第30期)	2021年9月期 (第31期)	2022年3月期 (第32期[予想]) (※1)	2022年9月期 (第33期[予想]) (※1)
営業収益	11,645百万円	10,487百万円	10,811百万円	11,228百万円	11,286百万円
営業利益	4,860百万円	5,101百万円	5,090百万円	5,330百万円	5,327百万円
経常利益	5,031百万円	4,457百万円	4,433百万円	4,602百万円	4,635百万円
当期純利益	6,133百万円	4,457百万円	4,432百万円	4,601百万円	4,635百万円
短期借入金(※4)	21,714百万円	13,700百万円	13,500百万円		
長期借入金	120,873百万円	137,937百万円	139,087百万円		
投資法人債	10,100百万円	20,100百万円	20,100百万円		
総資産額	310,207百万円	335,601百万円	336,301百万円		
純資産額	151,117百万円	157,466百万円	157,295百万円		
分配金	2,190円/1口	2,160円/1口	2,160円/1口	2,180円/1口	2,180円/1口

保有物件数	238棟	テナント数	21	総賃貸可能面積	743,529.44㎡
主要テナント	合同会社日本賃貸住宅				
主要物件 ※取得価格上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※5)	
	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	3.2%	
	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	8,150百万円	2.4%	
	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	5,820百万円	1.7%	
格付	【JCR】 AA- (安定的)、【R&I】 A+ (安定的)				

※1 第32期及び第33期予想は2021年11月17日発表の決算短信をベースに記載しています。

※2 「役員」は、2021年12月21日時点の情報を記載しています。

※3 「出資総額」及び「発行済投資口数」は、2021年10月20日時点の情報を記載しています。

※4 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。

※5 「主要物件」の「投資比率」は、2021年10月1日時点の取得価格総額3,430億円に基づいて算出しています。