

大和証券リビング投資法人

略称 (大和証券リビ/ DLI)

ホームページURL : <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

才 住 木 物 商 へ 他

大和証券リビング投資法人(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。

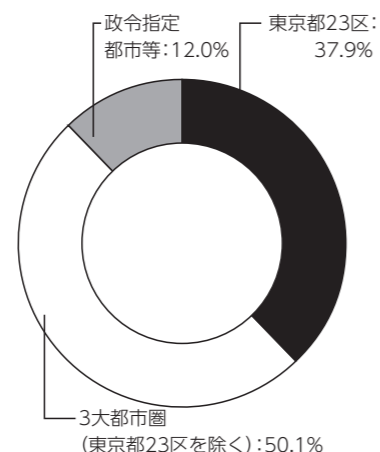
新たにヘルスケア施設をポートフォリオに加え、ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」をコンセプトに快適な居住空間を総合的に提供するREITを目指し、賃貸住宅189物件、ヘルスケア施設58物件(2022年10月4日時点)を運用しています。

また、本投資法人のスポンサーは株式会社大和証券グループ本社であり、スポンサー及びグループ会社のサポートを受け、投資主の皆様の利益最大化を目指してまいります。

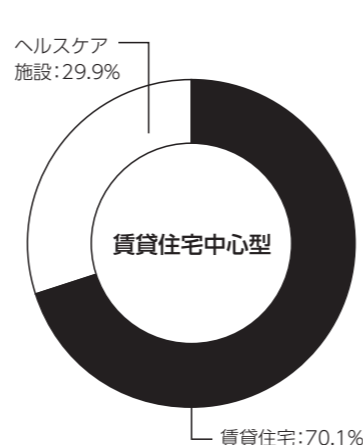


知事公館前タワーレジデンス

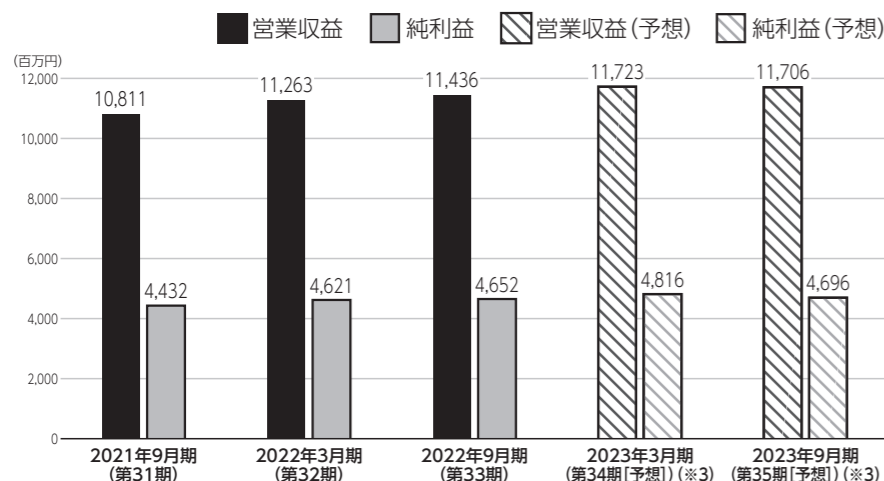
運用対象地域 (※1)



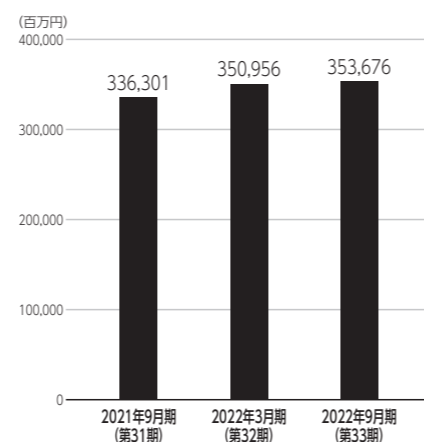
運用資産種別 (※1)



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	【取締役会長】山内 章【代表取締役】西垣 佳機、篠塚 裕司、竹内 由紀子 【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

2022年9月30日時点の投資口価格	114,800円/1口	2022年9月期 (第33期) 分配金	2,180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33期 (2022年4月1日~2022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	【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(※1)	【賃貸住宅中心型】賃貸住宅:70.1%、ヘルスケア施設:29.9%		
運用対象地域(※1)	東京都23区:37.9%、3大都市圏(東京都23区を除く):50.1%、政令指定都市等:12.0%		
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区及び三大都市圏を中心に、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に分散投資を行います。</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%を上限としていますが、当面は50%~52%程度で運営を行います。</p> <p>◆資金調達先の多様化や借入期間の長期化、金利固定化をバランスを考えて行い、安定的な運営を目指します。</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(※2)	138,365百万円		発行済投資口数(※2) 2,260,890口

	2021年9月期 (第31期)	2022年3月期 (第32期)	2022年9月期 (第33期)	2023年3月期 (第34期[予想])(※3)	2023年9月期 (第35期[予想])(※3)
営業収益	10,811百万円	11,263百万円	11,436百万円	11,723百万円	11,706百万円
営業利益	5,090百万円	5,324百万円	5,341百万円	5,573百万円	5,445百万円
経常利益	4,433百万円	4,622百万円	4,653百万円	4,817百万円	4,696百万円
当期純利益	4,432百万円	4,621百万円	4,652百万円	4,816百万円	4,696百万円
短期借入金(※4)	13,500百万円	19,400百万円	18,200百万円		
長期借入金	139,087百万円	137,387百万円	141,387百万円		
投資法人債	20,100百万円	22,100百万円	22,100百万円		
総資産額	336,301百万円	350,956百万円	353,676百万円		
純資産額	157,295百万円	165,372百万円	165,218百万円		
分配金	2,160円/1口	2,180円/1口	2,180円/1口	2,200円/1口	2,200円/1口

保有物件数(※1)	247	テナント数(※1,5)	21	総賃貸可能面積(※1)	764,611.21㎡
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(※1)	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	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	3.1%	
	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	8,150百万円	2.3%	
	サニーライフ芝浦	東京都港区	6,280百万円	1.7%	
格付	【JCR】AA- (安定的)、【R&I】A+ (安定的)				

※1 2022年10月4日時点の情報を記載しています。

※2 2022年10月19日時点の情報を記載しています。

※3 2023年3月期及び2023年9月期予想数値は2022年11月21日発表の決算短信をベースに記載しています。

※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 テナントの数は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナントの数は1として記載しています。