

## 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 ホ 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。

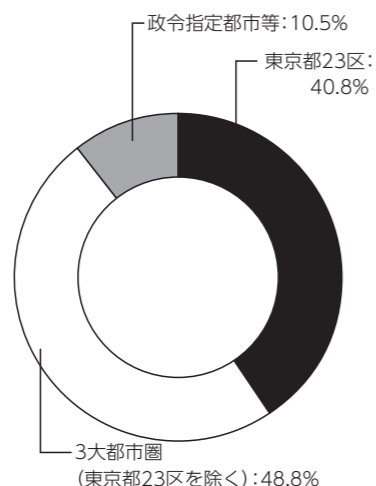
新たにヘルスケア施設をポートフォリオに加え、ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」をコンセプトに快適な居住空間を総合的に提供するREITを目指し、賃貸住宅196物件、ヘルスケア施設53物件(2024年11月1日時点)を運用しています。

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。

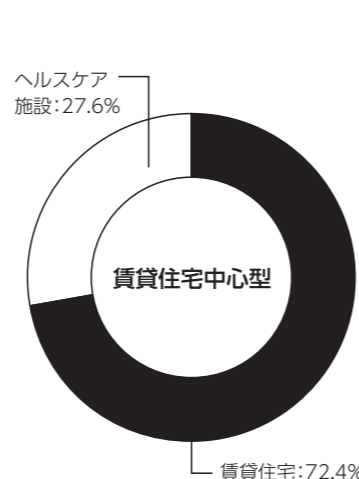


知事公館前タワーレジデンス

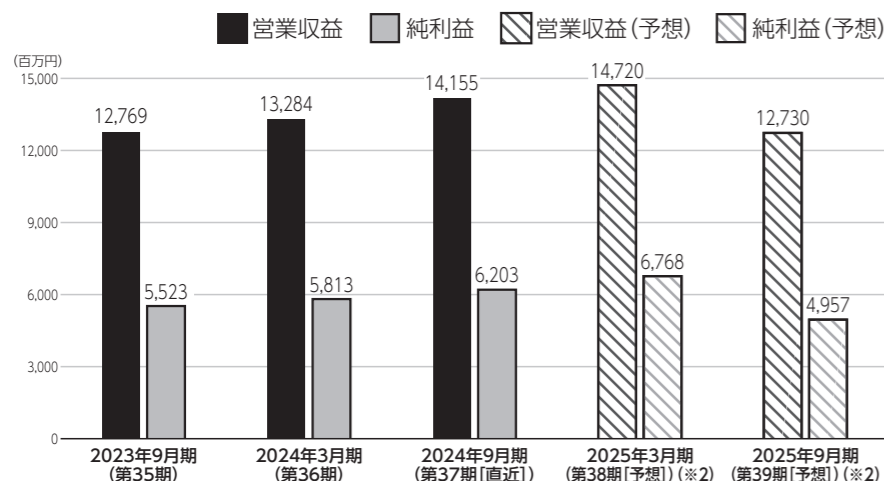
## 運用対象地域 (※1)



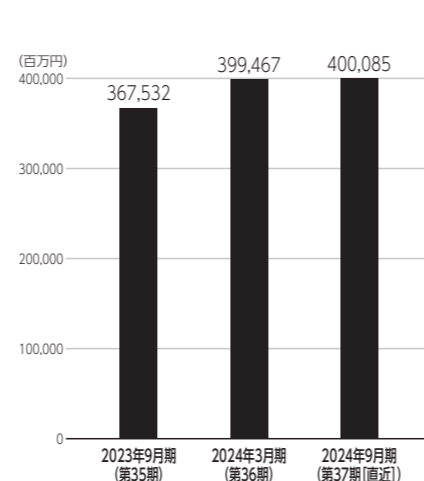
## 運用資産種別 (※1)



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

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】辻 朋紀【代表取締役】西垣 佳機、篠塚 裕司、竹内 由紀子【取締役】忌部 肇、柴崎 智 (非常勤) 【監査役】佐藤 基、沼田 拓也 (非常勤)	従業員数 (※5)	126名
	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	

2024年11月29日時点の投資口価格	90,900円/口	2024年9月期 (第37期) 分配金	2,400円/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37期 (2024年4月1日~2024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】阿久沢 哲夫【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	【賃貸住宅中心型】賃貸住宅:72.4%、ヘルスケア施設:27.6%			
運用対象地域	東京都23区:40.8%、3大都市圏 (東京都23区を除く):48.8%、政令指定都市等:10.5%			
運用方針	<p>■「賃貸住宅セクター」は60~80%、「ヘルスケア施設セクター」は20~40%を投資組入比率とし、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の基本戦略とします。</p> <p>■「賃貸住宅セクター」では、長期安定した収入を生み出すワンルームタイプを50~80%、ファミリータイプを20~50%を組入れ比率とし、一定規模以上の物件に投資を行います。</p> <p>■「ヘルスケア施設セクター」では、高齢者施設や高齢者住宅の需要が今後も増えると考えており、当面は一定規模の有料老人ホームやサービス付高齢者向け住宅に投資を行います。</p> <p>「賃貸住宅セクター」「ヘルスケア施設セクター」いずれのセクターについても、3大都市圏を中心に需要を考慮したうえで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	152,719百万円		発行済投資口数	2,406,890口

	2023年9月期 (第35期)	2024年3月期 (第36期)	2024年9月期 (第37期 [直近])	2025年3月期 (第38期 [予想]) (※2)	2025年9月期 (第39期 [予想]) (※2)
営業収益	12,769百万円	13,284百万円	14,155百万円	14,720百万円	12,730百万円
営業利益	6,236百万円	6,599百万円	7,092百万円	7,795百万円	6,069百万円
経常利益	5,523百万円	5,813百万円	6,204百万円	6,768百万円	4,957百万円
当期純利益	5,523百万円	5,813百万円	6,203百万円	6,768百万円	4,957百万円
短期借入金 (※3)	18,990百万円	18,150百万円	21,610百万円		
長期借入金	147,047百万円	164,487百万円	161,027百万円		
投資法人債	22,100百万円	22,100百万円	22,100百万円		
総資産額	367,532百万円	399,467百万円	400,085百万円		
純資産額	171,996百万円	187,118百万円	187,822百万円		
分配金	2,231円/口	2,300円/口	2,400円/口	2,600円/口	2,400円/口

保有物件数	249	テナント数 (※4)	25	総賃貸可能面積	765,983.37㎡
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	
	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	2.8%	
	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	8,150百万円	2.0%	
	サニーライフ芝浦	東京都港区	6,280百万円	1.6%	
格付	【JCR】AA- (ポジティブ)、【R&I】AA- (安定的)				

※1 特に記載のない限り、いずれも2024年11月1日時点の情報を記載しています。

※2 2025年3月期予想数値は2024年12月20日発表の「2025年3月期 (第38期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」、2025年9月期予想数値は2024年11月20日発表の決算短信をベースに記載しています。

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

※4 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として計算しています。

※5 派遣社員を除き、出向者・兼務者を含めております。