

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2026年3月期(第40期)決算説明資料

銘柄コード:8986

2026年5月21日

大和リアルエステート・アセット・マネジメント

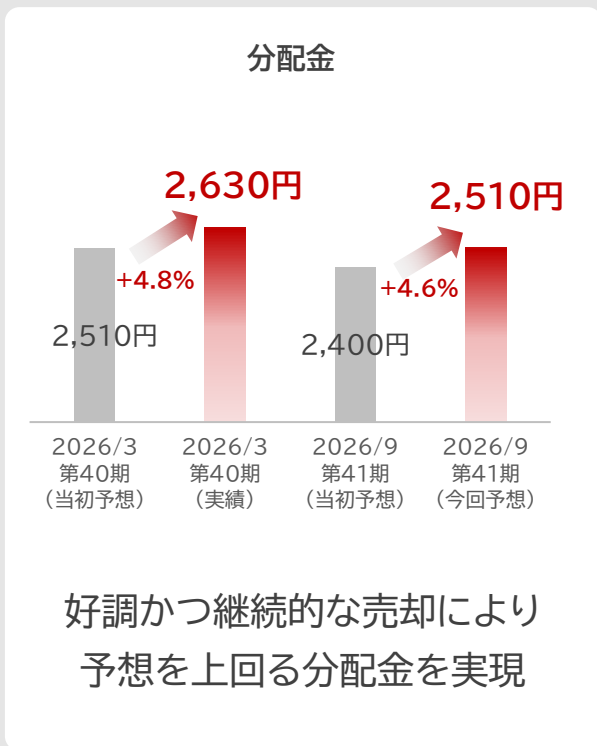
Daiwa Real Estate Asset Management



# トピックス

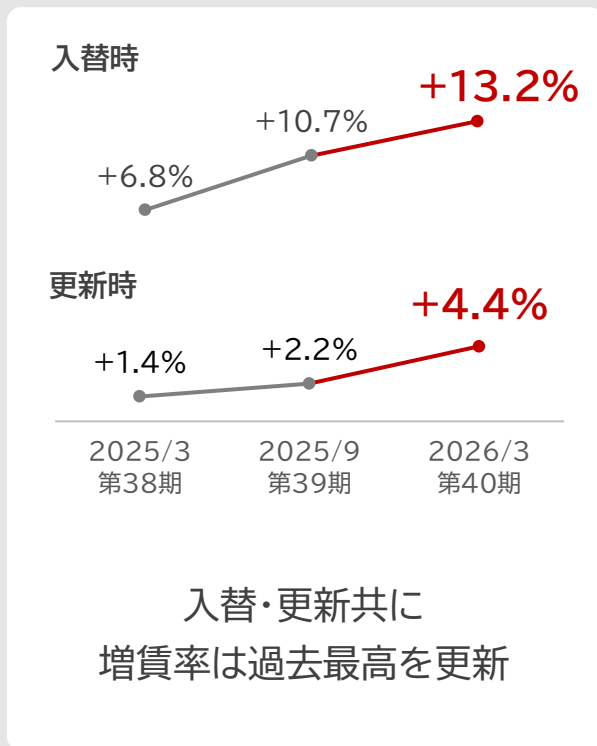
## ■投資主還元継続

7ページご参照



## ■着実な内部成長の実現

9～10ページご参照



## ■入替の継続<sup>※1</sup>

19ページご参照



※1 2026年3月期及び2026年9月期の取得・売却を記載  
※2 賃貸住宅のみ

# 目次

## *Section 1*

2026年3月期（第40期）決算及び 2026年9月期（第41期）、2027年3月期（第42期）業績予想	P3
---	----

## *Section 2*

賃貸住宅の運用状況	P8
-----------	----

## *Section 3*

ヘルスケア施設の運用状況	P15
--------------	-----

## *Section 4*

外部成長の概要	P17
---------	-----

## *Section 5*

財務戦略及び財務状況	P21
------------	-----

## *Section 6*

今後の戦略	P24
-------	-----

## *Section 7*

ESGの取り組み	P29
----------	-----

資料編	P31
-----	-----

## *Section 1*

---

2026年3月期（第40期）決算及び

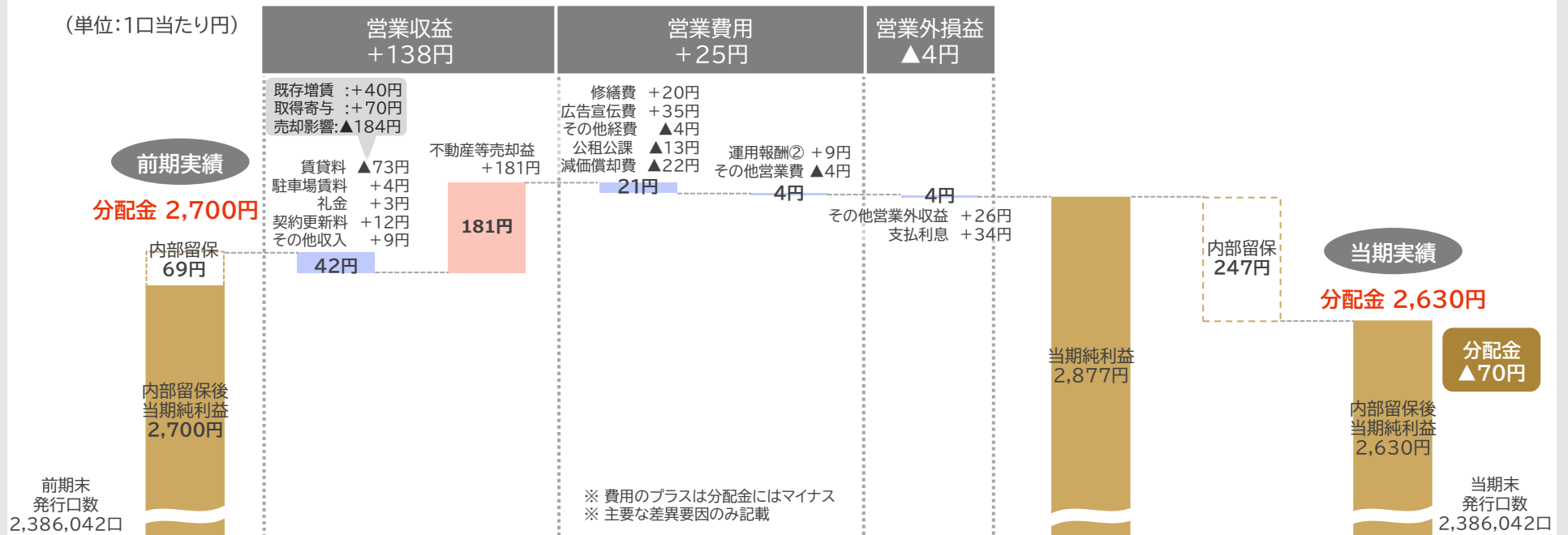
2026年9月期（第41期）、2027年3月期（第42期）業績予想

# 前期と当期実績との比較

(単位:百万円)

	① 前期実績 (2025/9)	② 当期実績 (2026/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	14,662	14,993	+331	不動産等売却益の増加
営業費用	6,887	6,949	+61	修繕費、広告宣伝費の増加
営業外損益	▲1,167	▲1,177	▲10	支払利息の増加
当期純利益	6,607	6,866	+259	
内部留保	▲164	▲591	▲426	
分配金総額	6,442	6,275	▲167	

(単位:1口当たり円)

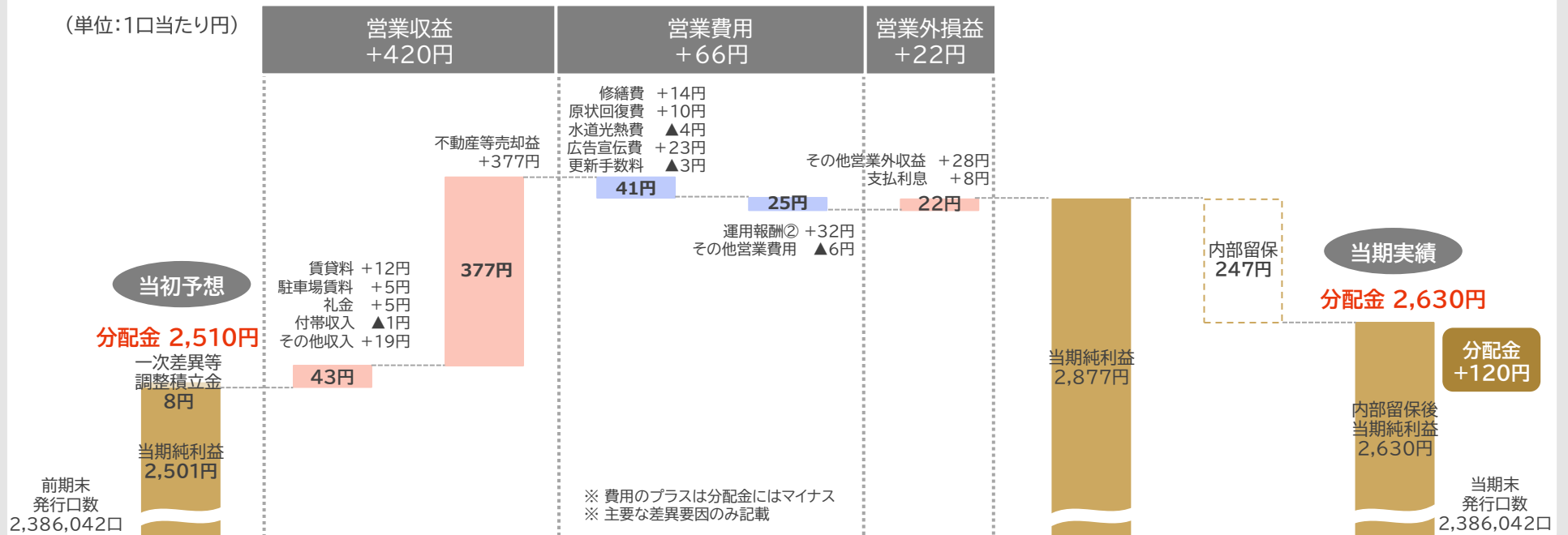


# 当初予想と当期実績との比較

(単位:百万円)

	① 当初予想 (2025/11/20)	② 当期実績 (2026/3)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	13,990	14,993	+1,003	不動産等売却益の増加
営業費用	6,790	6,949	+159	修繕費、原状回復費、広告宣伝費の増加
営業外損益	▲1,231	▲1,177	+54	その他営業外収益の増加
当期純利益	5,968	6,866	+898	
内部留保	20	▲591	▲611	
分配金総額	5,988	6,275	+286	

(単位:1口当たり円)



# 2026年9月期(第41期)・2027年3月期(第42期)の予想

	①	②	差異	主な差異要因	③	差異	主な差異要因	(単位:百万円)
	当期実績	2026/9期予想			2027/3期予想			
営業収益	14,993	14,208	▲785	賃貸料・共益費 +214 その他賃貸事業収入 ▲45 不動産等売却益 ▲961	12,884	▲1,323	賃貸料・共益費 +235 契約更新料 ▲43 不動産等売却益 ▲1,497	
平均稼働率	97.1%	97.0%			97.2%			
平均賃料坪単価※1	10,247円	10,425円			10,595円			
営業費用	6,949	6,781	▲168	【賃貸事業費用の主な差異要因】 修繕費 ▲36 原状回復費 +16 広告宣伝費 ▲67 その他経費 ▲15 減価償却費 ▲35  【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲86 鑑定評価・ER費用 ▲6 公租公課(控除対象外消費税) +24	6,628	▲152	【賃貸事業費用の主な差異要因】 PM費 ▲5 水道光熱費 +7 原状回復費 ▲28 広告宣伝費 +9 更新事務手数料 ▲13  【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲121	
営業外損益	▲1,177	▲1,522	▲345	その他営業外収益 ▲77 支払利息、投資法人債利息 +264 融資関連費用 +10	▲1,690	▲168	その他営業外収益 ▲8 支払利息、投資法人債利息 +149 融資関連費用 +11	
当期純利益	6,866	5,904	▲962	1口当たり 2026/3期 :2,877円 当期純利益 2026/9期 :2,474円	4,564	▲1,339	1口当たり 2027/3期 :1,913円 当期純利益	
内部留保※2	▲591	84	+676	売却益の積極的な投資主還元を予定	1,185	+1,100	1口当たり2,410円を維持するよう 一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定	
分配金総額	6,275	5,988	▲286	—	5,750	▲238	—	
1口当たり分配金	2,630円	2,510円	▲120円	—	2,410円	▲100円	新分配方針により下限値2,410円に引き上げ	

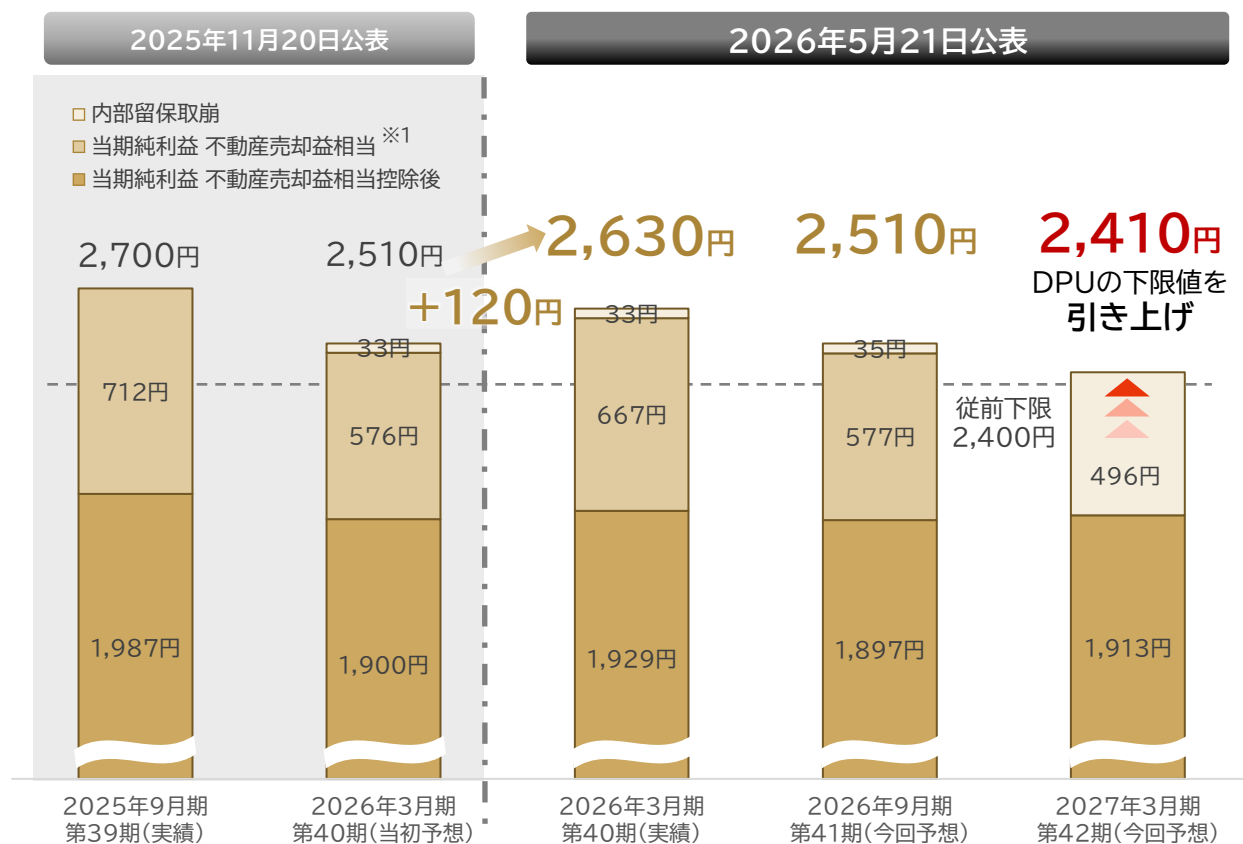
※1 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

※2 内部留保について、プラスの場合は取崩し、マイナスの場合は繰り入れ

※3 費用のプラスは分配金にはマイナス

# 分配金成長 ～新たな分配方針を設定～

将来の成長を見越し、下限DPUを引き上げ

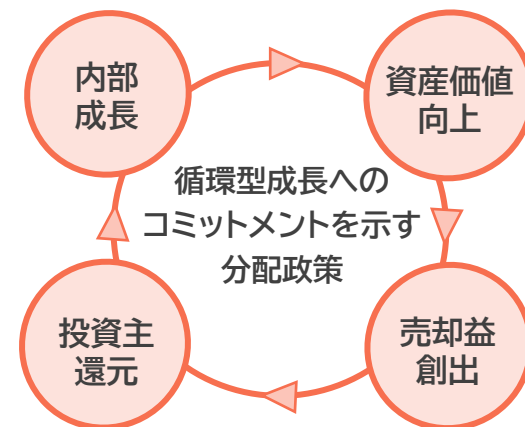


新たな分配方針

2027年3月期以降  
下限1口当たり分配金

前期設定下限値+  
賃料×入替時賃料増減率  
×2%

詳細は28ページ



※1 内部留保、売却益に係る運用報酬相当を除いています。

※2 各数値は、各期末の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて記載しています。そのため、合算した場合に1口当たり分配金の額と一致しない場合があります。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

## *Section 2*

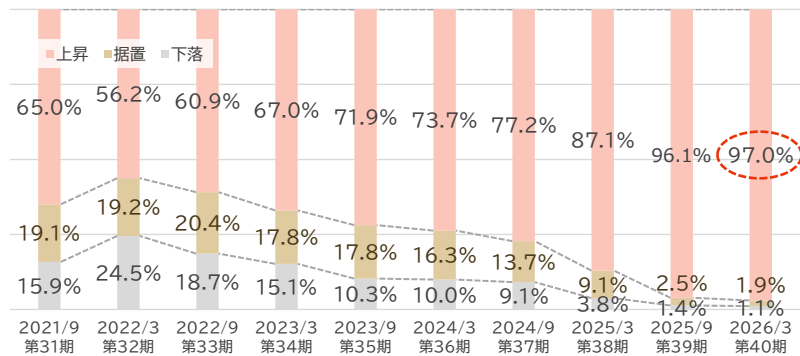
---

賃貸住宅の運用状況

# 【賃貸住宅】賃料動向(入替時・更新時)

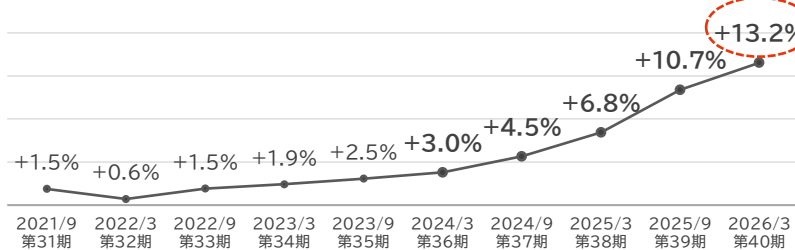
## 入替時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率(共益費含む)

過去最高



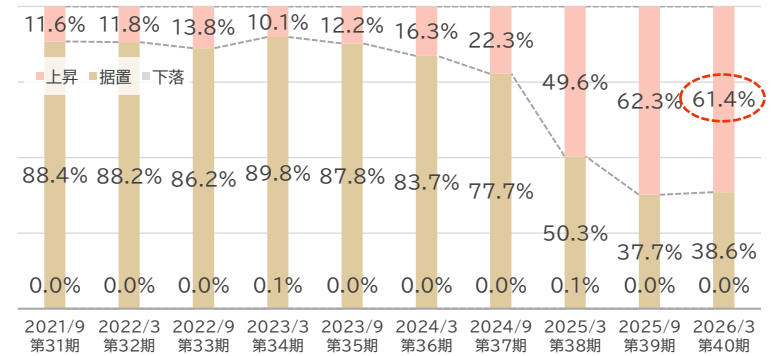
### 賃料の増減実績(共益費含む)

	戸数	月額増減額	増減率
上昇	1,385	21,558千円	13.7%
据置	27	-	-
下落	16	▲77千円	▲3.4%
合計	1,428	21,481千円※	13.2%

※ 当期新規契約1,475件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。前年同期(2025年3月期)の実績 9,841千円

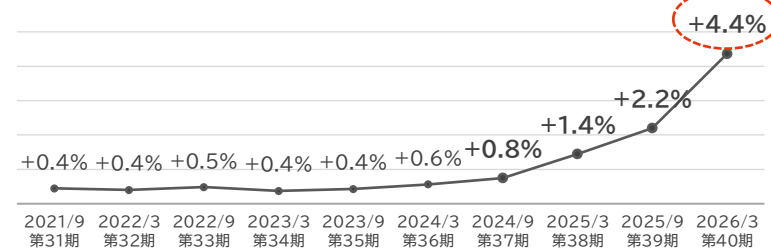
## 更新時の賃料動向

### 賃料変動件数割合



### 賃料増減率(共益費含む)

過去最高

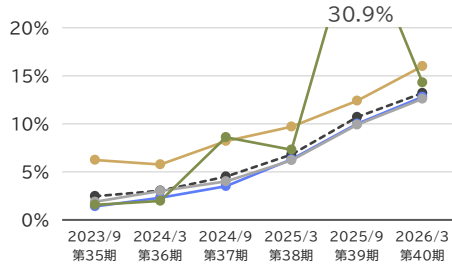


### 賃料の増減実績(共益費含む)

	戸数	月額増減額	増減率
上昇	1,523	12,008千円	6.7%
据置	956	-	-
下落	0	-	-
合計	2,479	12,008千円	4.4%

# 【賃貸住宅】入替時 賃料動向(エリア/タイプ別)

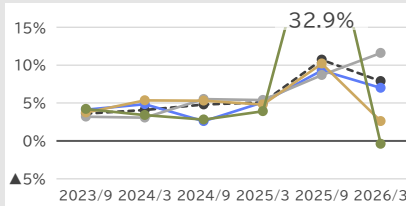
|| ポートフォリオ全体 : +13.2%(前期比+2.5%)



総戸数:13,613戸 入替数:1,428戸 期末稼働率: 98.2%

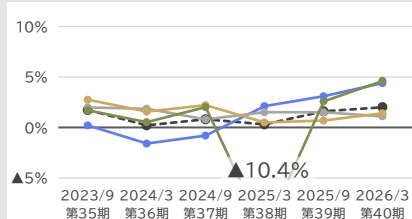
7エリア中  
6エリアにおいて  
賃料増額率が  
過去最高に

札幌エリア : +7.9%(▲2.8%)



総戸数:1,049戸 入替数:118戸 期末稼働率: 97.1%

愛知エリア : +2.0%(+0.4%)

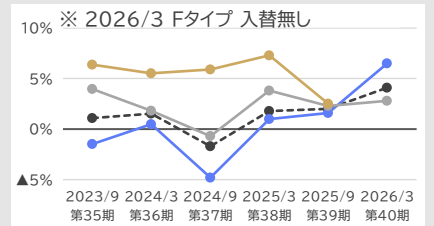


総戸数: 676戸 入替数: 62戸 期末稼働率: 96.3%

過去最高

- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ (シングル)
- Cタイプ (コンパクト)
- Fタイプ (ファミリー)
- Lタイプ (ラージ)

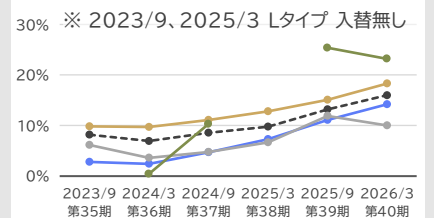
仙台エリア : +4.1%(+2.1%)



総戸数: 154戸 入替数: 13戸 期末稼働率: 97.6%

過去最高

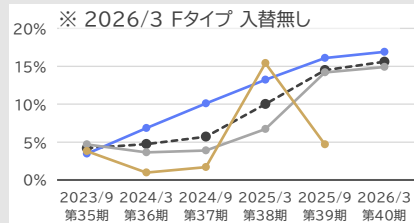
関東エリア(23区除く): +16.0%(+2.8%)



総戸数: 1,833戸 入替数: 202戸 期末稼働率: 97.6%

過去最高

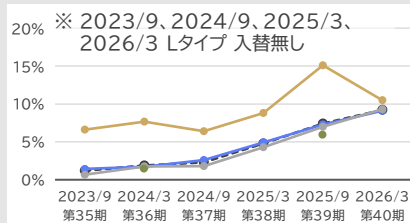
福岡エリア : +15.6%(+1.1%)



総戸数: 665戸 入替数: 53戸 期末稼働率: 99.9%

過去最高

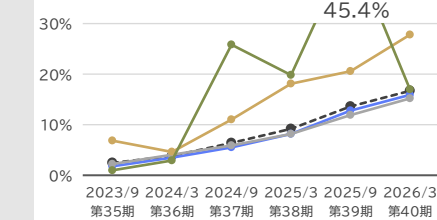
近畿エリア : +9.2%(+1.8%)



総戸数: 4,521戸 入替数: 492戸 期末稼働率: 99.1%

過去最高

東京23区: +16.7%(+3.1%)



総戸数: 4,715戸 入替数: 488戸 期末稼働率: 98.1%

過去最高

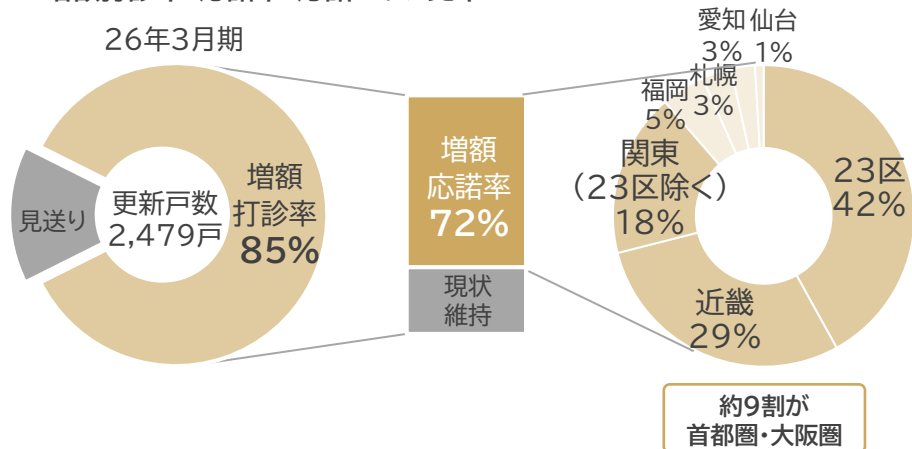
過去最高

※ 各期、各タイプの数値に関しては44ページをご参照ください。また期末稼働率は期中取得物件を除いて算出しています。

# 【賃貸住宅】更新時の交渉状況・その他指標

## 更新時賃料増額交渉

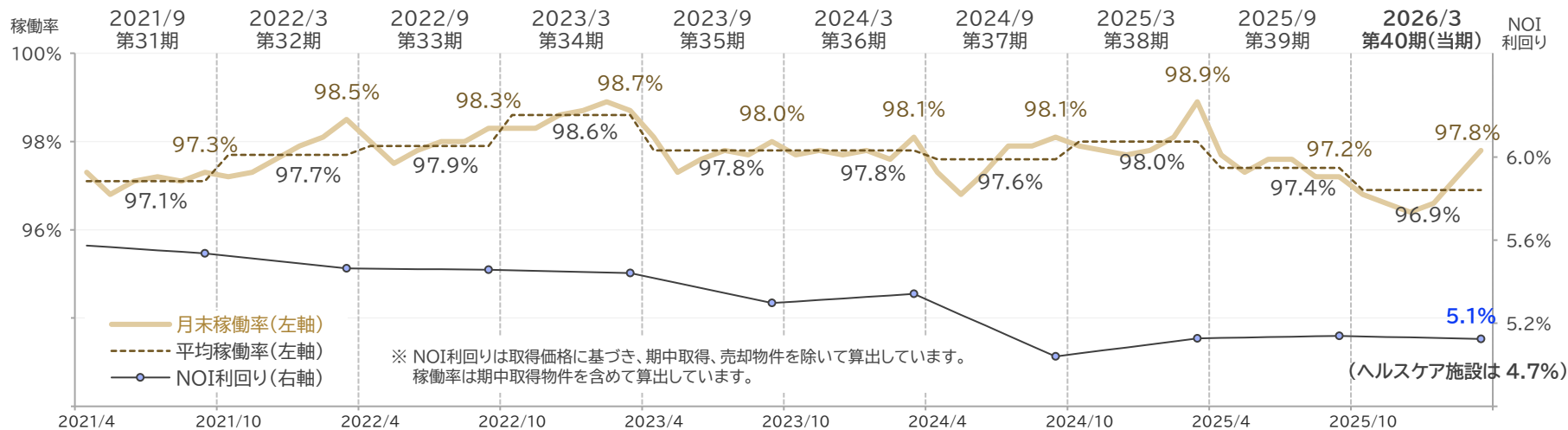
増額打診率・応諾率・応諾エリア比率



増額応諾エリア別 賃料の増額実績

増額応諾エリア	賃料増額 (共益費含む 月額)	26年3月期 賃料上昇率	25年9月期 賃料上昇率
札幌	114千円	0.9%	0.9%
仙台	51千円	1.4%	3.0%
関東(23区除く)	2,439千円	6.3%	3.1%
23区	6,619千円	5.8%	2.6%
愛知	155千円	1.0%	0.8%
近畿	1,957千円	2.4%	1.7%
福岡	673千円	5.7%	3.0%
合計	12,008千円	4.4%	2.2%

## 稼働率・NOI利回り推移



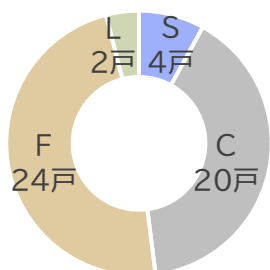
# 【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ①

## 住戸リノベーション実績

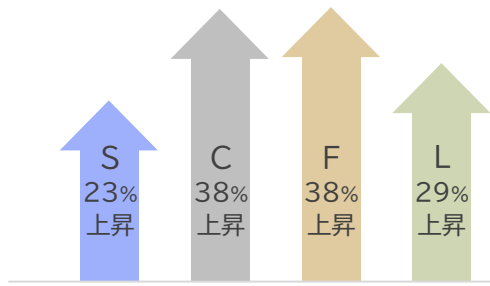
	2026年3月期
実施戸数	50戸
工事金額	210百万円
入替時賃料変動率*	+37.2%
入替時賃料変動額(月額)*	+2.7百万円

※ 2026年3月期契約済み45戸が対象

### タイプ別 実施戸数



### タイプ別 賃料増減率

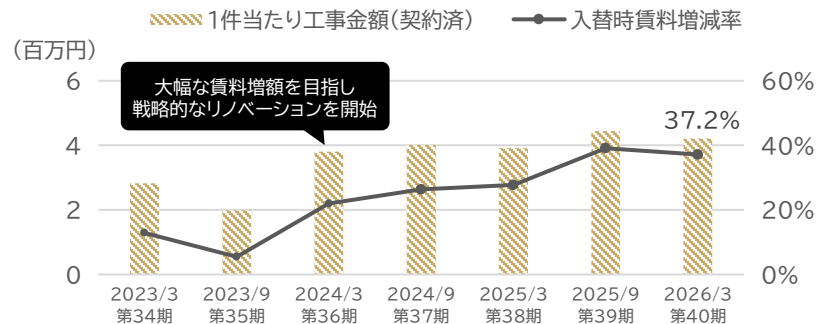


リノベーションによる好調な賃料増額が継続

2026年9月期より、リノベーション対象住戸を再拡大  
実施金額を毎期 200百万円程度へ増額  
(前期想定は150百万円程度)

## 住戸リノベーションの効果及び方針

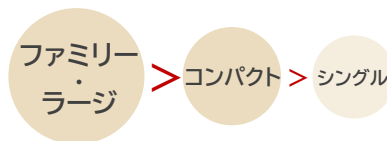
### リノベーション効果



### リノベーション優先エリア

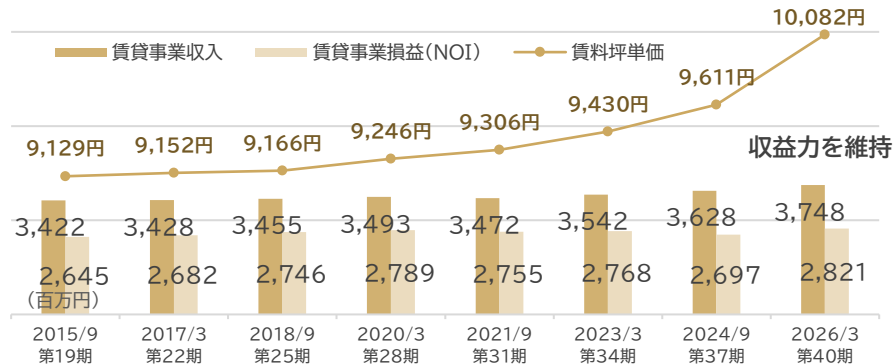


### リノベーション優先部屋タイプ



## 継続保有物件 ※

### 賃貸事業収入・賃貸事業損益(NOI)・賃料坪単価 推移



※ 2010年9月期より保有する89物件が対象

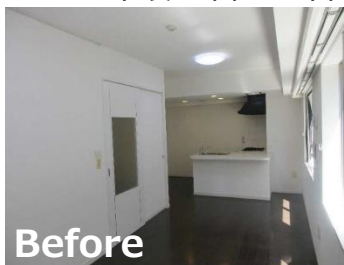
平均築年数 23年

# 【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ②

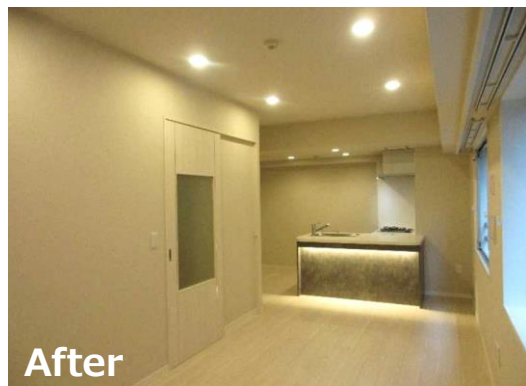
## || 住戸リノベーション事例

グランカーサ銀座イースト  
2005年竣工(築21年)

前賃共比  
+48.6%



Before



After



Before



After

間取:1LDK 専有面積:47.13㎡ 工事費:4.6百万円  
工事内容:住宅設備全般交換、ダウンライト、フローリングを白基調に変更

THEパームス代々木上原コスモテラス  
2004年竣工(築22年)

前賃共比  
+54.9%



Before



After



Before:2LDK

After:3LDK

間取:2LDK⇒3LDK 専有面積:66.42㎡ 工事費:8.6百万円  
工事内容:住宅設備全般交換、サービスルーム増設、建具美装、部屋全体を白基調に変更

# 内部成長力の強化

## || 更なる内部成長を目指した戦略

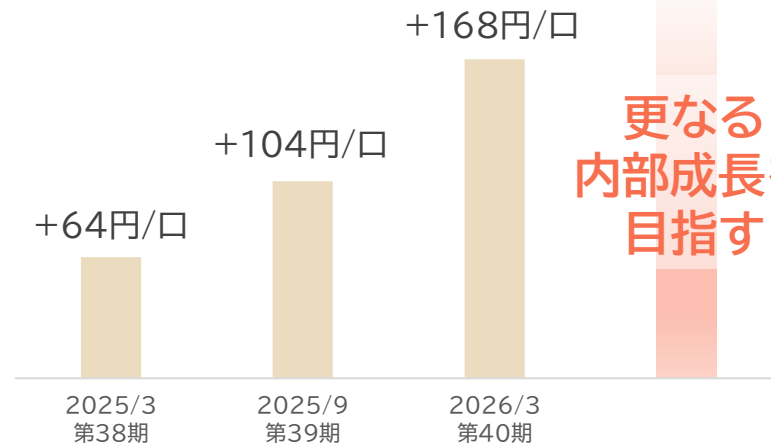
組織再編により増賃最大化に向け  
運用部門の人員を強化

25年9月末  
19人 → 決算発表時点  
21人

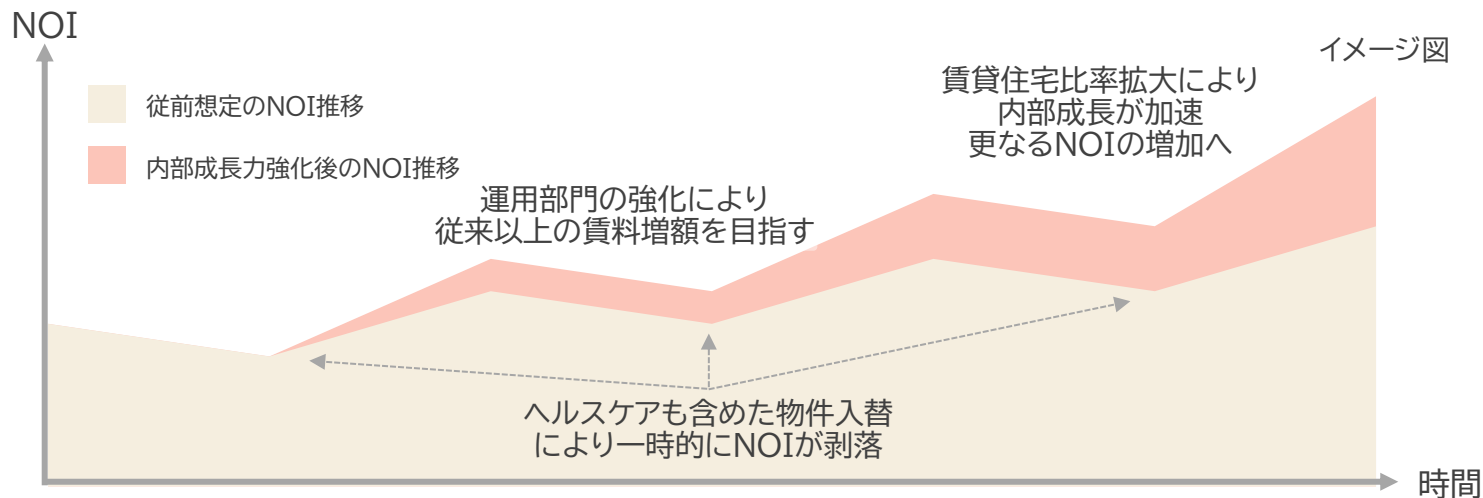
インフレに対応するため  
賃貸住宅比率を3年で90%程度へ拡大

25年9月期目標  
80%程度 → 決算発表時点目標  
90%程度

1口当たり賃料増額/年<sup>※</sup>



※ 賃貸住宅における各期の入替及び更新による増賃額を年換算し、期末投資口数にて除して算出



※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

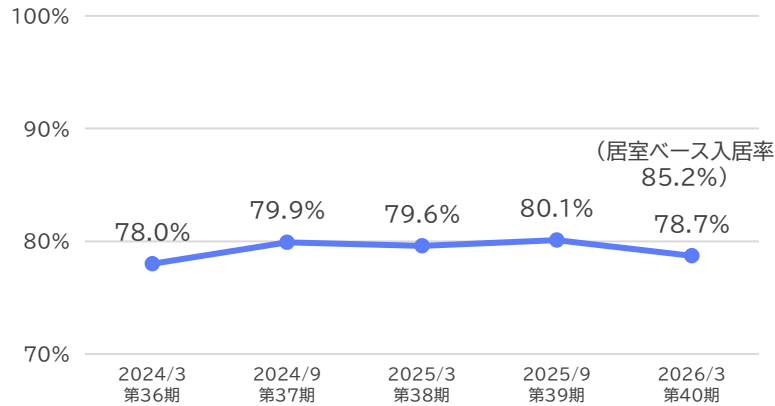
## *Section 3*

---

ヘルスケア施設の運用状況

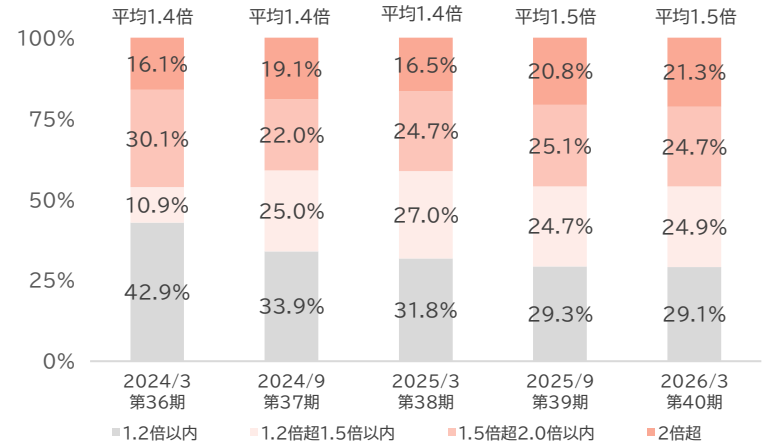
# 【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況(2026年3月末時点)

## || 入居率 (定員ベース、DLIとオペレーター間においては長期固定のため稼働率100%)



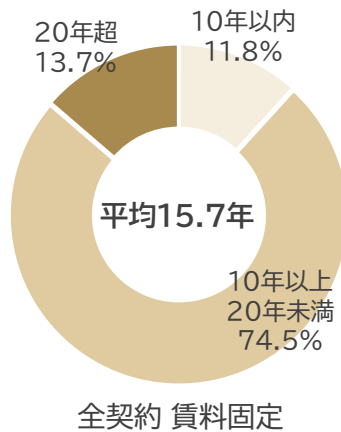
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2026年2月末のヒアリングベースの数値になります。

## || 賃料負担力割合

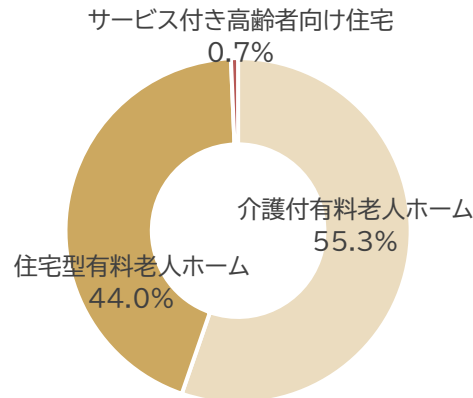


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDAR※を賃料で除した倍率を記載しています。  
※EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

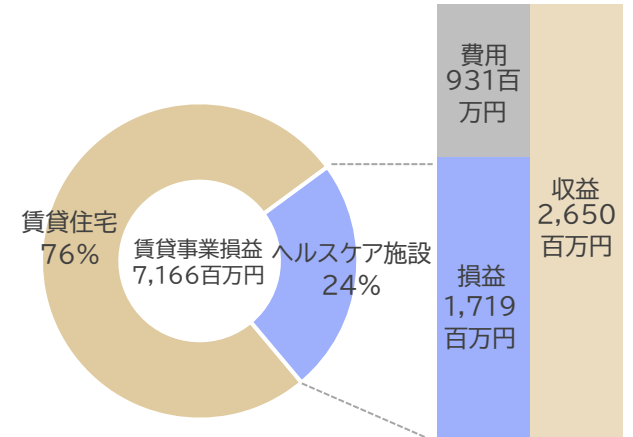
## || 残存賃貸借契約期間



## || 施設の分散状況



## || 賃貸事業損益 (減価償却費含む)



# *Section 4*

---

外部成長の概要

# ポートフォリオ再構築による成長力の強化

|| 成長性・立地・コストを意識した物件入替によりポートフォリオの質を向上

## 成長性

インフレを上回る内部成長を目指し賃料増額率が高いポートフォリオを構築

### 賃貸住宅比率

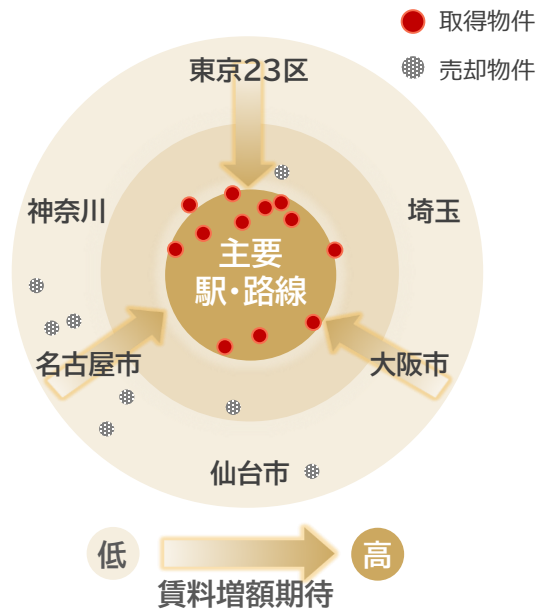
25年3月末 72.4% → 決算発表時点 76.3%

### 関東・近畿圏比率(賃貸住宅のみ)

25年3月末 83.2% → 決算発表時点 86.2%

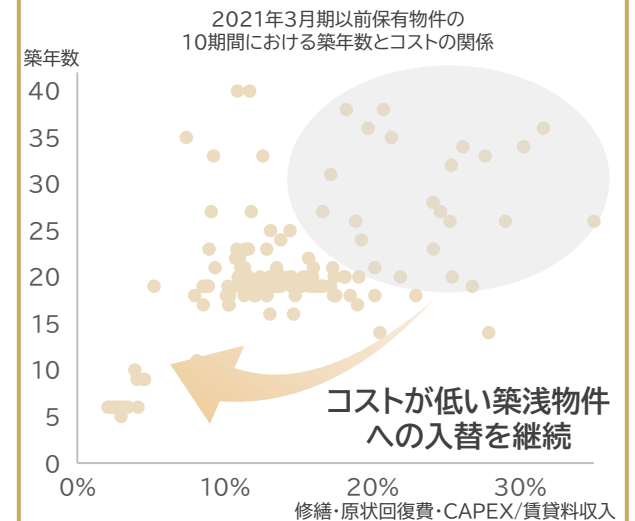
## 立地

同エリア内においても立地を見直すことで更なる賃料増額を図る



## コスト

修繕・原状回復費、またCAPEXの増加が見込まれる物件売却によりCFを改善



# 物件入替の推進

## 26年3月期及び26年9月期における物件の売却・取得 売却物件

No.	物件名称	所在地	築年数 (3月31日時点)	売却価格	売却損益
1	willDo高畑	愛知県名古屋市	18.0年		
2	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	19.1年		
3	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	19.7年		
4	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	19.0年		
5	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	18.3年		
6	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市	6.6年		
7	サニーライフ調布	東京都調布市	6.2年		
8	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	5.7年		
9	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	5.1年		
10	ライブラリ新柴又	東京都江戸川区	5.6年		
11	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	5.6年		
12	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県鎌倉市	4.7年		
13	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	9.5年		
14	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	40.7年		
15	リーベスト東中山	千葉県船橋市	26.1年		
16	willDo金山正木	愛知県名古屋市	20.1年		
17	willDo黒川	愛知県名古屋市	20.1年		

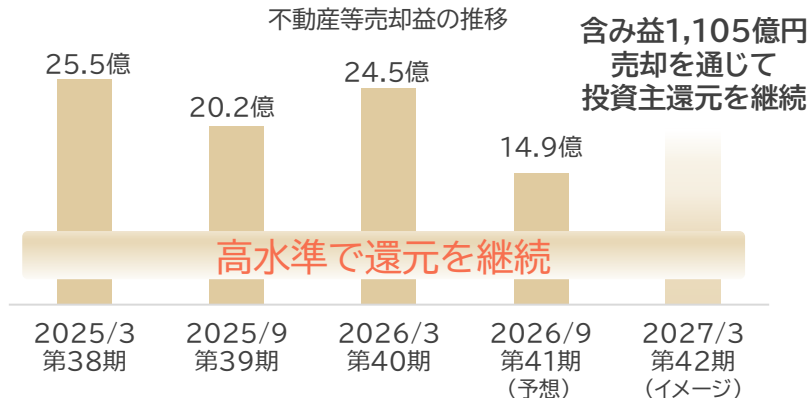
253億円  
鑑定比  
+3.4%

36億円  
含み益  
顕在化

ヘルスケア施設の  
売却を継続

※ No.14-17の物件は2026年9月期に売却

### 継続的な物件売却により 含み益を顕在化



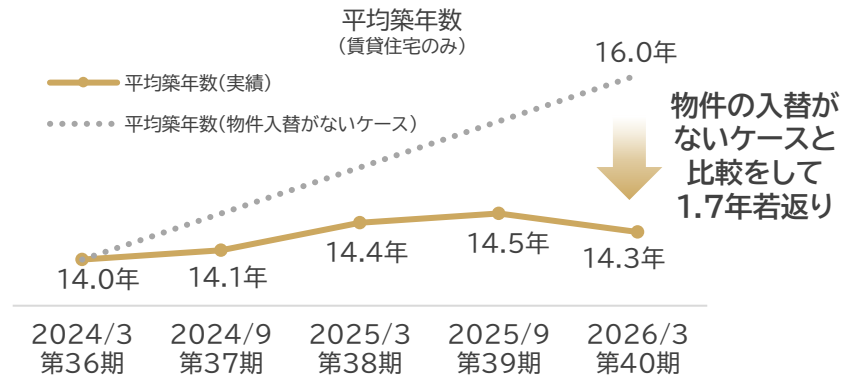
## 取得物件

No.	物件名称	所在地	築年数 (3月31日時点)	取得価格	鑑定 NOI利回り
1	グランカーサ蒲田ウエスト	東京都大田区	1.0年		3.8%
2	グランカーサ横濱石川町	神奈川県横浜市	2.1年		4.0%
3	グランカーサ川崎生田	神奈川県川崎市	3.1年		4.0%
4	グランカーサ広瀬通	宮城県仙台市	6.6年		4.6%
5	グランカーサー一番町	宮城県仙台市	2.8年		4.3%
6	グランカーサ横浜磯子	神奈川県横浜市	1.4年		4.1%
7	グランカーサ錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2.2年		3.8%
8	グランカーサ住吉Ⅱ	東京都江東区	0.0年		4.6%
9	グランカーサ上野松が谷	東京都台東区	0.4年		3.6%
10	ソルテラス本庄西クレスト	大阪府大阪市	0.4年		4.0%
11	グランカーサ曳舟Ⅱ	東京都墨田区	0.5年		3.8%
12	グランカーサ川口青木町公園	埼玉県川口市	0.9年		4.1%

213億円  
鑑定比  
▲7.0%

※ 物件概要は32ページ参照、またNo.9-12は2026年9月期に取得

### 継続した物件入替によりポートフォリオの 築年を維持

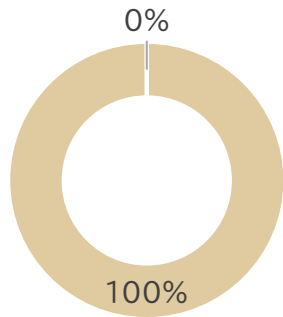


# パイプライン

|| 厳選した物件の取得によりポートフォリオの再構築を目指す

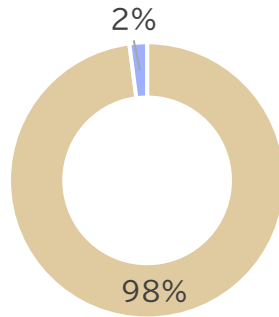
パイプライン 23物件 約490億円 うち竣工済み12物件の平均築年数 **0.6年** (2026年5月1日時点)

用途別比率



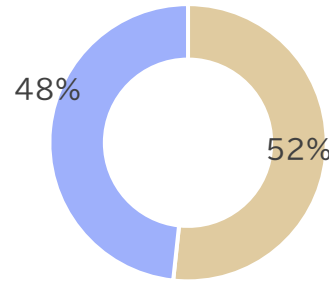
- 賃貸住宅
- ヘルスケア施設

エリア別比率

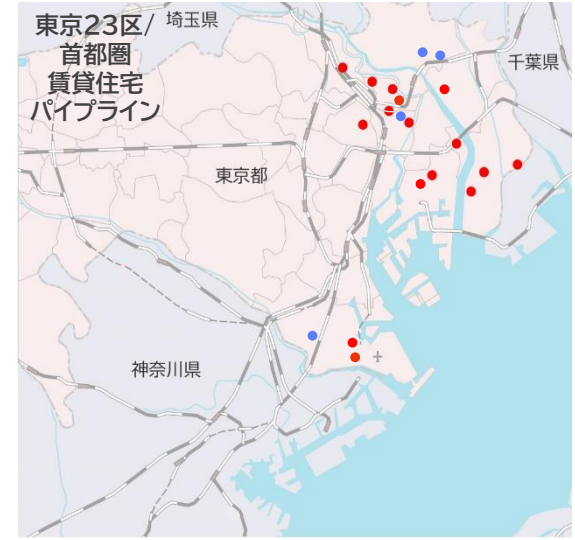


- 東京23区/首都圏
- 大阪中心部/京阪神

タイプ別比率  
(賃貸住宅)



- ワンルームタイプ
- ファミリータイプ



● 既存パイプライン ● 新規パイプライン

|| 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

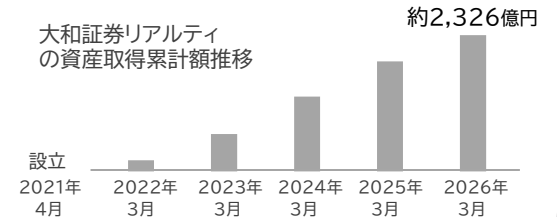
(2026年3月末時点)

- 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



# *Section 5*

---

財務戦略及び財務状況

# 財務戦略及び財務状況

## 主要財務指標(2026年3月末時点)

LTV	総資産LTV 51.1% 鑑定ベースLTV 40.0%*
総資産LTVに 対する借入余力	52%:約79億円 (上限目安)
フリーキャッシュ・ フロー	年間約34億円
金利固定化比率	51.7%
平均残存期間 平均借入期間	3.6年 7.3年
格付	JCR:『AA』 安定的 R&I:『AA-』 安定的

\*「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。

## 2026年3月期ファイナンス実績

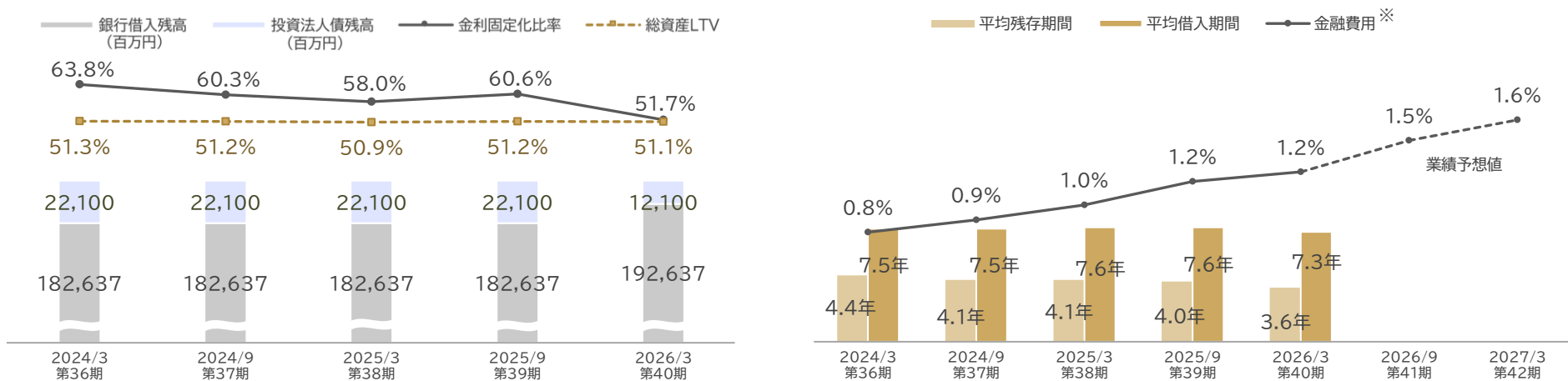
リファイナンス額	181.0億円	平均借入期間 (リファイナンス)	2.9年 <sup>※2</sup>
新規借入額	-	平均借入期間 (新規借入)	-

※1 平均借入期間はファイナンス対象となるそれぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。  
 ※2 2026年3月期に満期を迎えた投資法人債(100億円)について、1年未満の短期借入を実施しました。  
 当該短期借入金については、長期借入への借換え等を予定しています。  
 なお、当該短期借入金を除いた場合のリファイナンス額は81億円、平均借入期間は5.4年です。

## ソーシャルファイナンス調達状況 (2026年3月末時点)

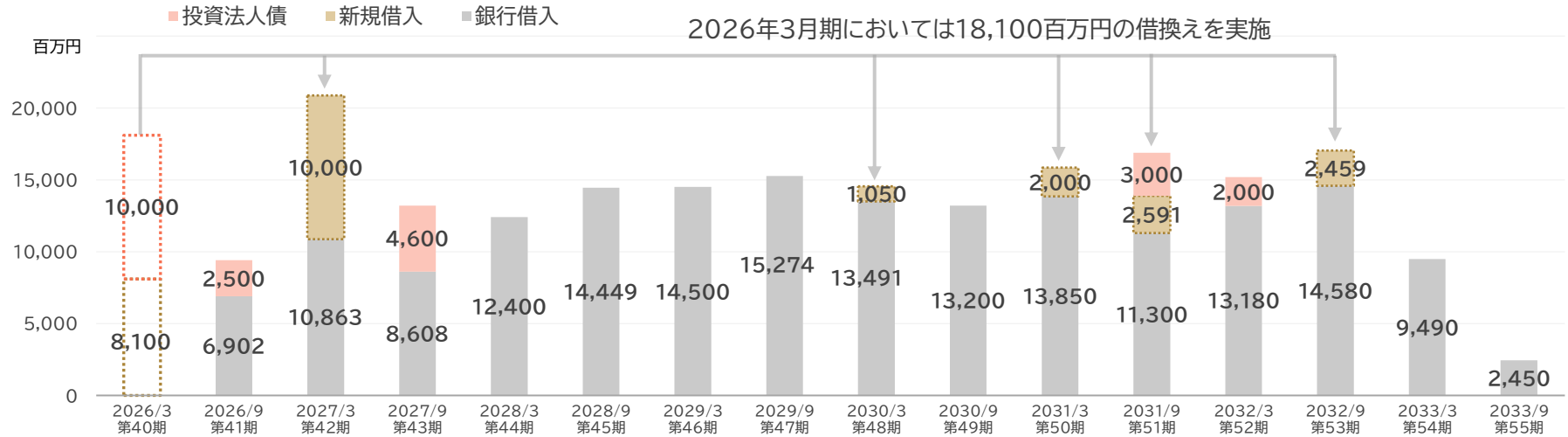
ソーシャル ローン残高	109.2億円	ソーシャル 債券残高	20億円
----------------	---------	---------------	------

## 財務指標の推移

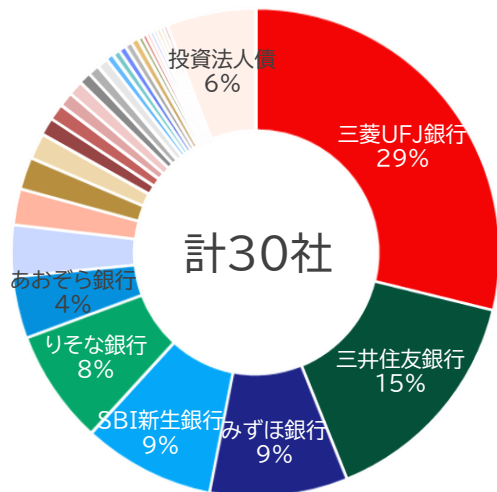


# 有利子負債の状況

## 全借入の返済期日・残高 (2026年3月末時点)



## 有利子負債の内訳 (2026年3月末時点)



金融機関	借入残高 (百万円)	シェア (%)
三菱UFJ銀行	59,023	28.8
三井住友銀行	30,842	15.1
みずほ銀行	18,830	9.2
SBI新生銀行	17,792	8.7
りそな銀行	15,538	7.6
あおぞら銀行	8,354	4.1
三井住友信託銀行	6,950	3.4
福岡銀行	4,850	2.4
農林中央金庫	4,400	2.1
日本政策投資銀行	3,500	1.7
山口銀行	2,400	1.2
みずほ信託銀行	2,200	1.1
七十七銀行	2,000	1.0
広島銀行	2,000	1.0
西日本シティ銀行	1,658	0.8
京都銀行	1,500	0.7
関西みらい銀行	1,500	0.7

金融機関	借入残高 (百万円)	シェア (%)
第一生命保険	1,000	0.5
群馬銀行	1,000	0.5
武蔵野銀行	1,000	0.5
百五銀行	1,000	0.5
池田泉州銀行	1,000	0.5
香川銀行	700	0.3
十八親和銀行	600	0.3
横浜銀行	500	0.2
肥後銀行	500	0.2
山形銀行	500	0.2
日本生命保険	500	0.2
山梨中央銀行	500	0.2
足利銀行	500	0.2
<b>金融機関借入合計</b>	<b>192,637</b>	<b>94.1</b>
投資法人債	12,100	5.9
<b>有利子負債合計</b>	<b>204,737</b>	<b>100.0</b>

# *Section 6*

---

今後の戦略

# 今後の戦略 ～入替の継続により、循環型成長モデルを構築～

|| 含み益の顕在化と賃貸住宅中心の内部成長力の高いポートフォリオへ

## 含み益顕在化による投資主還元

年間 80 億円程度売却  
(簿価ベース)

売却を継続し、含み益を顕在化  
投資口価格次第で  
自己投資口取得も実施

1口当たり想定売却益  
500円～700円/期 程度

直近4期 1口当たり売却益平均  
約890円/期

## ポートフォリオ再構築による成長力の強化

賃貸住宅比率引き上げ

ヘルスケア施設の見直し  
中期的に成長期待が高い  
賃貸住宅中心へシフト 地域も厳選

賃貸住宅比率  
3年で 90% 程度へ

1年で+4%実行済み  
72%→76%  
25年3月末時点 決算発表日時点

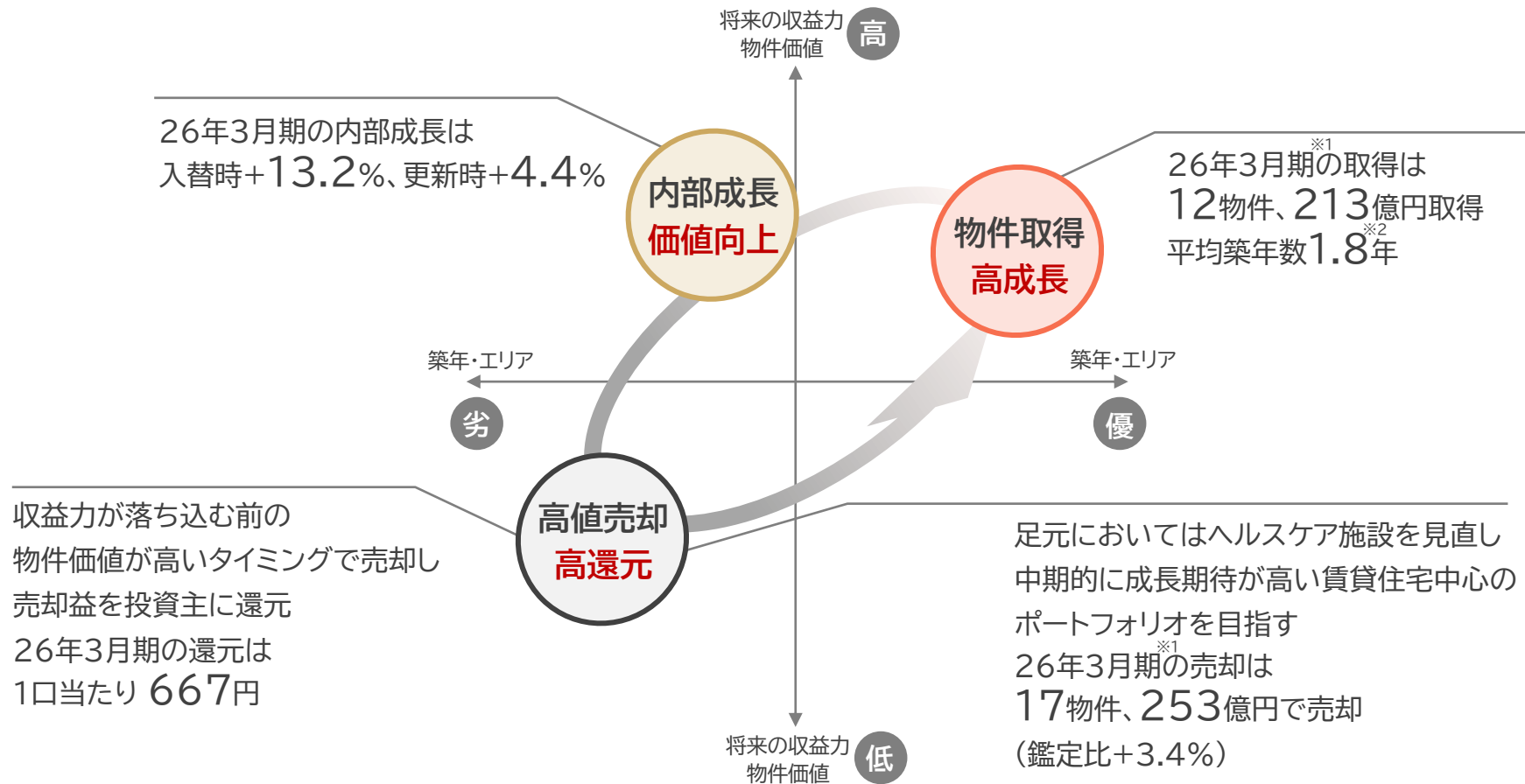
入替の継続

循環型成長  
モデルを構築

# 戦略の意義

## Ⅱ 循環型の成長モデルの構築

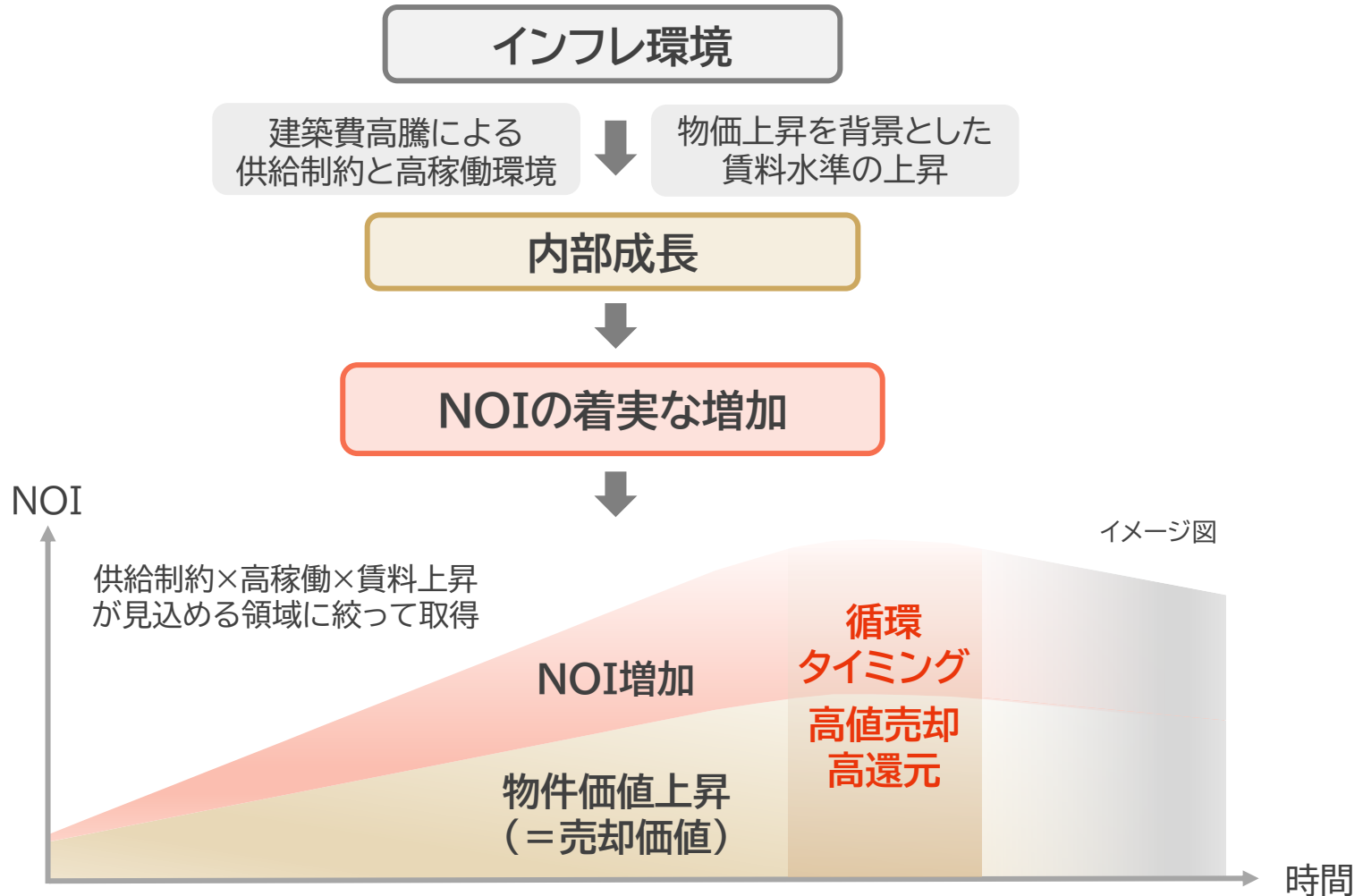
今後の成長が期待できる賃貸住宅への集中を進め、ポートフォリオに占める比率を90%程度へ引き上げることで、内部成長力の高い資産構成へと転換を図る  
これにより、**内部成長 → 資産価値向上 → 売却益創出 → 投資主還元・再投資**という**成長と還元の好循環の成長モデル**を構築



※1 26年9月期に取得・売却予定の物件を含む  
※2 26年3月末時点

# 戦略のポイント ~インフレ環境における物件取得~

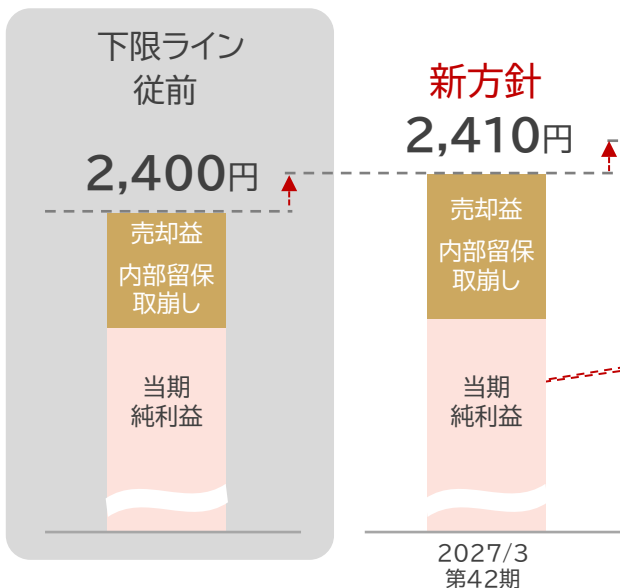
|| NOI成長で将来CFと売却価値上昇が見込める資産の厳選取得が必須



運用実績に裏付けられた収益力の向上を背景に、将来の物件売却価値が増大

# 分配金施策 ～内部成長に連動した下限DPUの引き上げ～

## || 新たな分配方針を設定



2027年3月期以降<sup>※1</sup>  
下限1口当たり分配金

前期設定下限値+  
賃料×入替時賃料増減率  
<sup>※2</sup> ×2%

26/3期 賃料	11,018百万円
26/3期 増減率	13.2%
算定料率	2%

引き上げ額  
一口当たり 29百万円 10円<sup>※3</sup>

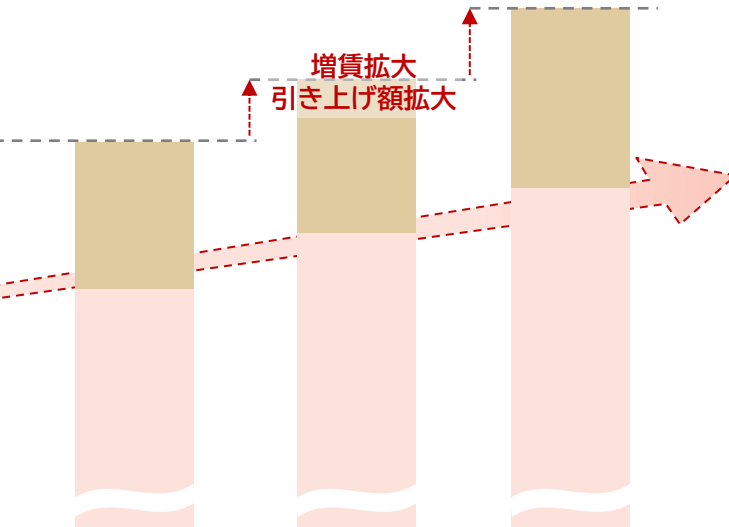
※1 27年3月期以降分配金に適用  
毎期算定結果は、翌々期下限値に反映  
※2 賃貸事業収入における賃貸料、P57ご参照  
※3 算定結果5円単位で切り捨て

期末含み益  
1,105 億円

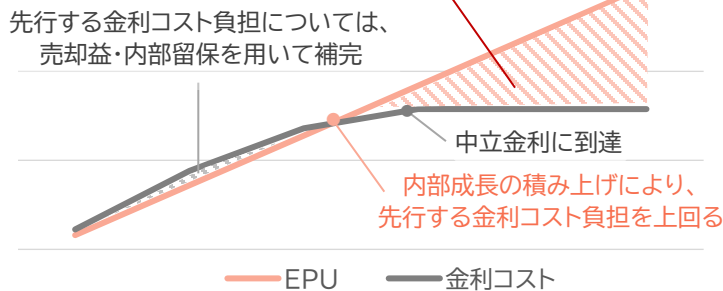
期末内部留保残高  
100 億円  
(法定取崩額79百万円/期)

入替で実現した賃料上昇分に連動して、  
下限DPUを段階的に引き上げ

今後のイメージ  
賃料増減率に合わせてDPU成長も実現



中長期的なEPU成長を見据え、  
下限DPUの引き上げを実行



※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

# *Section 7*

---

ESGの取り組み

# ESGの取り組み

## 環境 (Environment)

### 環境認証取得状況

#### <環境認証の取得状況>

- ・環境取得物件は26物件、環境認証取得比率は24.2%  
(保有物件における延床面積ベース)
- ・中長期目標:「2030年度までに30%以上」

#### <環境認証取得事例>

- ・2026年3月期は、「グランカーサ緑地公園」、「プロスペクト清澄庭園」の2物件でCASBEE不動産評価認証Aランクを追加取得



2026年3月期 環境認証取得物件



(グランカーサ緑地公園)



(プロスペクト清澄庭園)

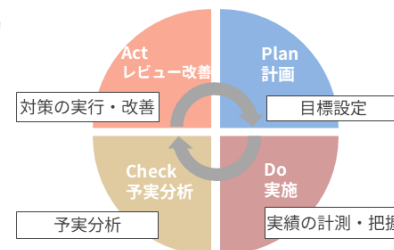
### エネルギー排出量削減目標

#### <今後の削減目標(消費原単位)>

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)
CO2排出量	-	2030年度までに20%削減(2022年度対比)
		2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	現行水準維持	現行水準維持

### 環境マネジメントシステムの構築

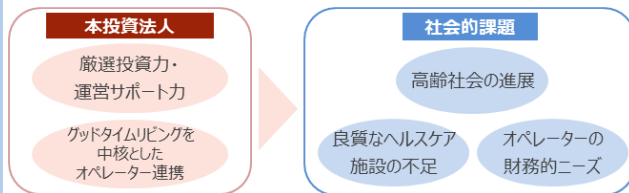
省エネルギー、CO2排出削減、水資源の有効利用を推進するため、本投資法人では環境マネジメントシステムを構築し、目標設定・実績把握・予実管理・対策実行までのPDCAサイクルを運用しています。また、2024年からはエコアクション21にも取り組み、認証・登録を受けました。今後も法令遵守やデータ把握を徹底し、継続的な改善を通じて環境負荷低減と持続可能な社会の実現に努めます。



## 社会 (Social)

### ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は日本初のヘルスケア施設特化型REITとして2014年に上場。本投資法人はJ-REIT最大のヘルスケア施設投資を実施



資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、日本が直面する社会的課題の解決を目指す

## ガバナンス (Governance)

### 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
- ・公募増資時においても、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

スポンサーグループ	保有口数 <sup>※</sup>	保有比率
(株)大和証券グループ本社	378,707口	15.87%
グッドタイムリビング(株)	10,853口	0.45%

※ 2026年3月末の投資主名簿に基づき算出

---

## 資料編

# 2026年3月期 取得資産

## グランカーサ広瀬通



所在地	宮城県仙台市
取得日	2025年12月19日
取得価格	1,585百万円
鑑定評価額	1,810百万円
建築時期	2019年8月23日
賃貸可能戸数	73戸
稼働率 (2026年3月末時点)	96.2%
鑑定NOI利回り	4.6%

- 本物件は仙台市地下鉄東西線「大町西公園」駅から徒歩6分の場所に位置する2019年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地下10階建て、1K54戸、1LDK18戸、物販店舗1戸で構成されています。

## グランカーサ一番町



所在地	宮城県仙台市
取得日	2025年12月19日
取得価格	965百万円
鑑定評価額	1,040百万円
建築時期	2023年5月22日
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 (2026年3月末時点)	77.4%
鑑定NOI利回り	4.3%

- 本物件は仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年5月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1LDK33戸で構成されています。

## グランカーサ横浜磯子

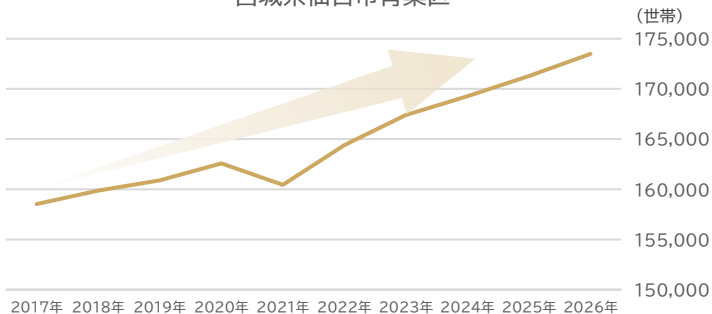


所在地	神奈川県横浜市
取得日	2026年1月30日
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,240百万円
建築時期	2024年10月11日
賃貸可能戸数	75戸
稼働率 (2026年3月末時点)	98.3%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はJR根岸線「磯子」駅から徒歩6分の場所に位置する2024年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1K67戸、1DK8戸で構成されています。

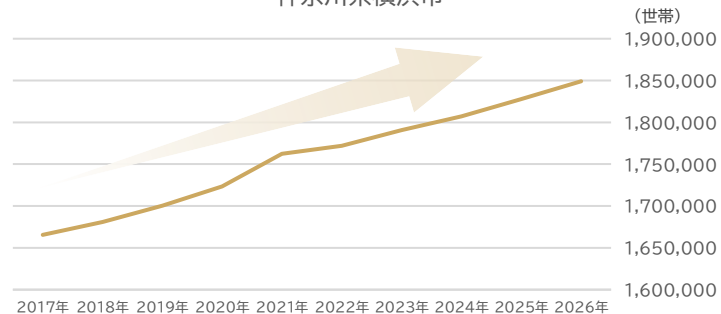
## 世帯数の推移

宮城県仙台市青葉区



世帯数  
増加継続

神奈川県横浜市



※ 25年9月期決算発表日(2025年11月20日)以降に取得を発表した物件を記載しています。

# 2026年3月期 取得資産

## グランカーサ錦糸町Ⅱ



所在地	東京都墨田区
取得日	2026年1月30日
取得価格	1,700百万円
鑑定評価額	1,780百万円
建築時期	2023年12月19日
賃貸可能戸数	30戸
稼働率 (2026年3月末時点)	87.4%
鑑定NOI利回り	3.8%

- 本物件はJR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩5分の場所に位置する2023年12月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造11階建で、1R9戸、1DK9戸、2DK1戸、2LDK10戸、物販店舗1戸で構成されています。

## グランカーサ住吉Ⅱ

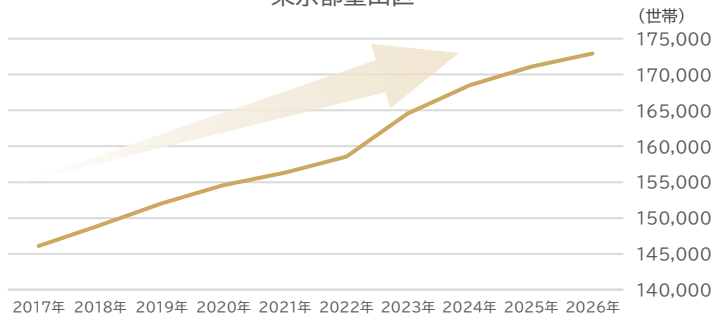


所在地	東京都江東区
取得日	2026年3月31日
取得価格	1,440百万円
鑑定評価額	1,980百万円
建築時期	2026年3月5日
賃貸可能戸数	45戸
稼働率 (2026年3月末時点)	0.0%
鑑定NOI利回り	4.6%

- 本物件は東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩10分の場所に位置する2026年3月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建で、1DK36戸、1LDK9戸で構成されています。

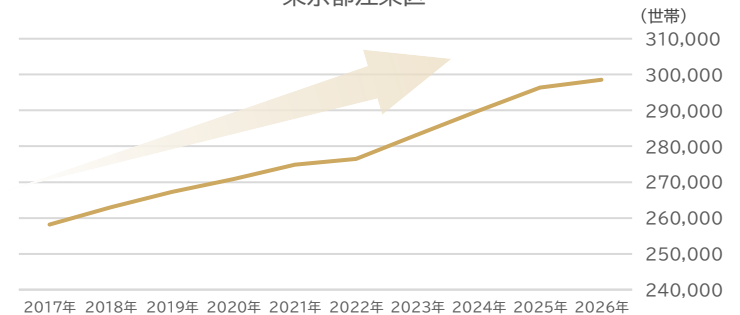
## 世帯数の推移

東京都墨田区



世帯数  
増加継続

東京都江東区



※ 25年9月期決算発表日(2025年11月20日)以降に取得を発表した物件を記載しています。

# 2026年9月期 取得資産

## グランカーサ上野松が谷



所在地	東京都台東区
取得日	2026年5月1日
取得価格	1,268百万円
鑑定評価額	1,290百万円
建築時期	2025年10月9日
賃貸可能戸数	26戸
稼働率 (2026年3月末時点)	74.5%
鑑定NOI利回り	3.6%

- 本物件は東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩8分の場所に位置する2025年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建で、1DK17戸、2DK1戸、2LDK8戸で構成されています。

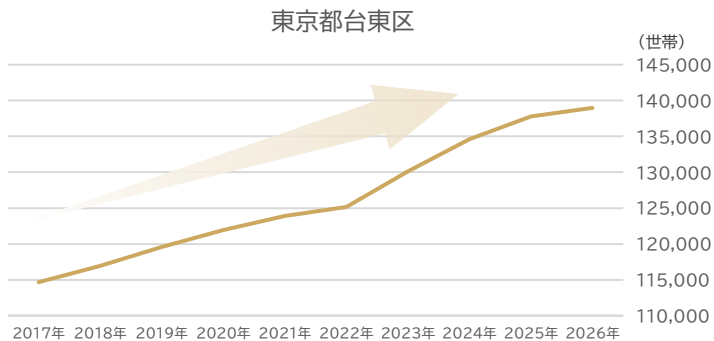
## ソルテラス本庄西クレスト



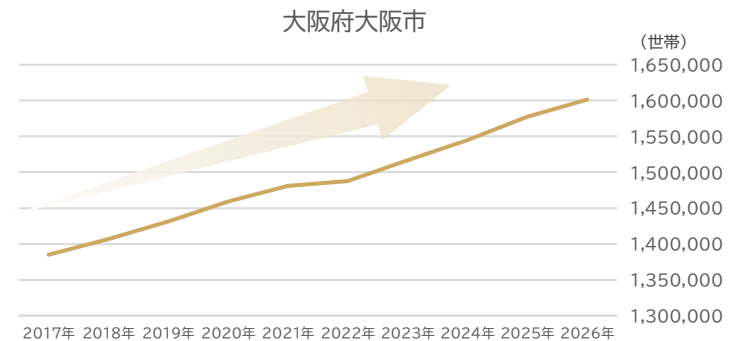
所在地	大阪府大阪市
取得日	2026年5月1日
取得価格	941百万円
鑑定評価額	1,010百万円
建築時期	2025年10月30日
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 (2026年3月末時点)	87.0%
鑑定NOI利回り	4.0%

- 本物件はOsaka Metro 谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅から徒歩10分、Osaka Metro 御堂筋線「中津」駅から徒歩12分の場所に位置する2025年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造11階建で、1K20戸、1DK20戸で構成されています。

## 世帯数の推移



世帯数  
増加継続



※ 25年9月期決算発表日(2025年11月20日)以降に取得を発表した物件を記載しています。

# 2026年9月期 取得資産

## グランカーサ曳舟Ⅱ



- 本物件は東武スカイツリーライン・東武亀戸線「曳舟」駅から徒歩 10 分の場所に位置する 2025 年9月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造8階建てで、1K7戸、1SLDK16戸、2LDK38戸で構成されています。

所在地	東京都墨田区
取得日	2026年5月1日
取得価格	3,115百万円
鑑定評価額	3,320百万円
建築時期	2025年9月8日
賃貸可能戸数	61戸
稼働率 (2026年3月末時点)	55.5%
鑑定NOI利回り	3.8%

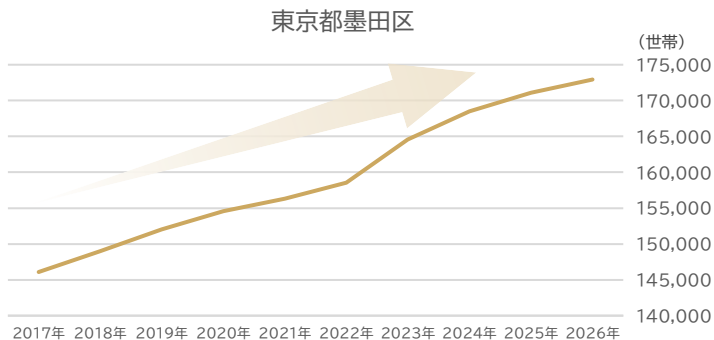
## グランカーサ川口青木町公園



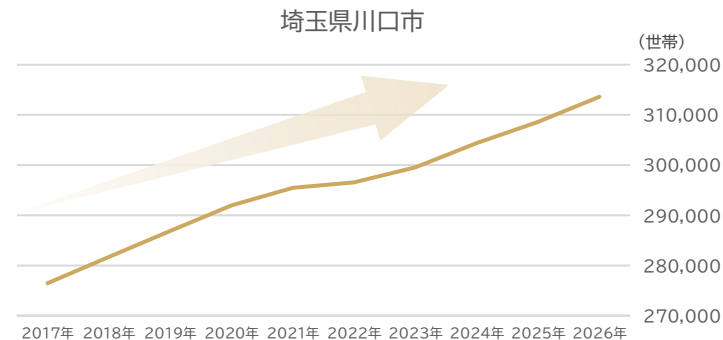
- 本物件はJR 京浜東北線「西川口」駅から徒歩 13 分の場所に位置する 2025 年4月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造6階建てで、2LDK1戸、2LDK+S1戸、3LDK24戸、3LDK+S1戸、4LDK7戸で構成されています。

所在地	埼玉県川口市
取得日	2026年5月1日
取得価格	1,780百万円
鑑定評価額	1,850百万円
建築時期	2025年4月23日
賃貸可能戸数	34戸
稼働率 (2026年3月末時点)	62.7%
鑑定NOI利回り	4.1%

## 世帯数の推移



世帯数  
増加継続



※ 25年9月期決算発表日(2025年11月20日)以降に取得を発表した物件を記載しています。

# 投資主価値向上に向けて

## 配当割引モデルより

**D**  
分配金

**分配金向上**

- ・含み益**1,105** 億円の顕在化
- ・内部成長
- ・自己投資口取得

により高水準の分配金を維持・向上

**Rp**  
リスクプレミアム

**g**  
期待成長率

**リスクプレミアム低下**  
+  
**期待成長率向上**

ポートフォリオの再構築

- ・賃貸住宅比率引き上げ(**90%**台へ)
- ・都市部へ集中
- ・築年数の改善

インフレ耐性があり、成長が期待できるポートフォリオへ

**P**  
投資口価格

**投資主価値 = 投資口価格向上へ**

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - g}$$

- P = 投資口価格  
D = 分配金  
Rf = リスクフリーレート  
Rp = リスクプレミアム  
g = 期待成長率

# 鑑定評価

鑑定評価額総額 238棟 **4,908億円**  
 (取得物件を除く継続保有230棟の25年9月期末比+35億円)

含み益総額 **1,105億円**  
 (25年9月期末比+32億円)

	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 ※	230	471,808	475,320	0.7%	4.0%	4.0%	-
タイプ別							
ワンルーム	137	259,811	262,363	1.0%	3.8%	3.8%	-
ファミリー	51	111,876	113,152	1.1%	4.0%	4.0%	-
ヘルスケア	42	100,121	99,805	▲0.3%	4.4%	4.5%	0.1%
地域別							
東京都23区	99	208,064	210,436	1.1%	3.6%	3.6%	-
3大都市圏	111	225,650	226,403	0.3%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	20	38,094	38,481	1.0%	4.3%	4.3%	-
期中取得物件	8	-	15,500	-	-	3.8%	-

※ 2026年4月に売却の2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:188物件、ヘルスケア施設:42物件 以下同様)

上昇	149 物件(+1百万円~+270百万円)
横ばい	58 物件
低下	23 物件(▲260百万円~▲7百万円)

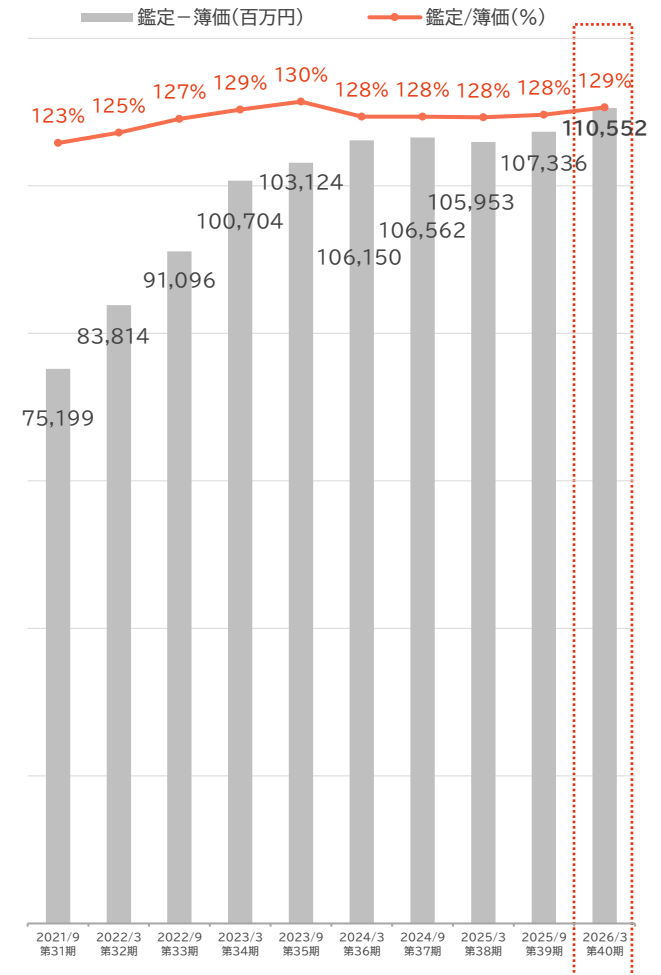
## b. キャップレート

低下	0 物件(各0bps)
横ばい	217 物件
上昇	13 物件(各10bps)

## c. オペレーション

運営収益	前期比 +0.90%
運営費用	前期比 +1.25%
NOI	前期比 +0.80%

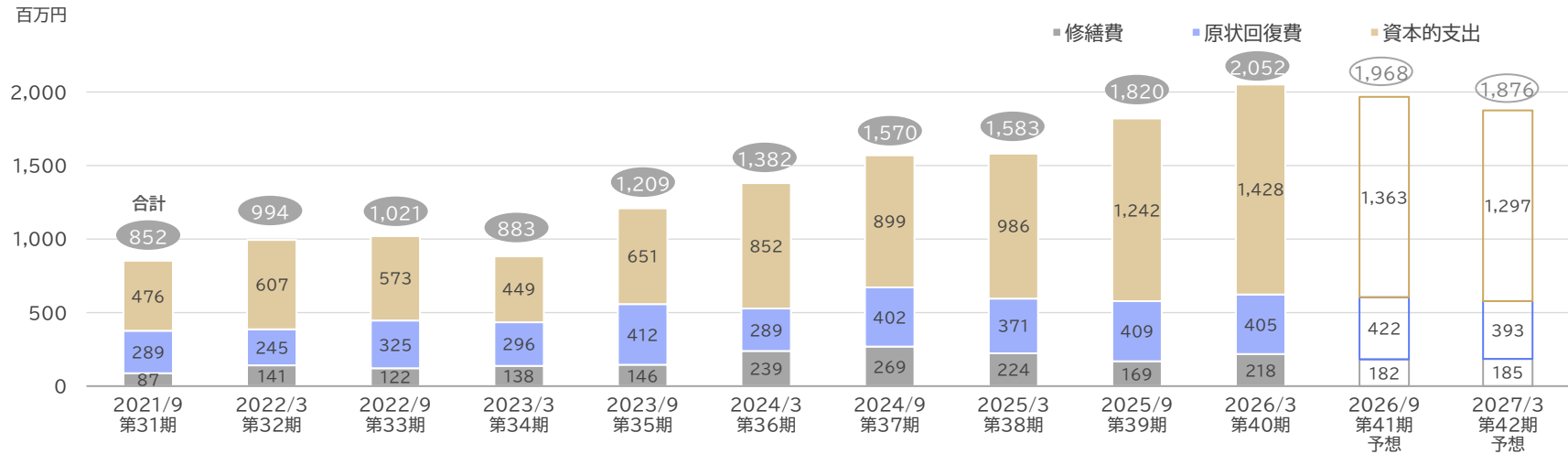
## || 含み損益の推移



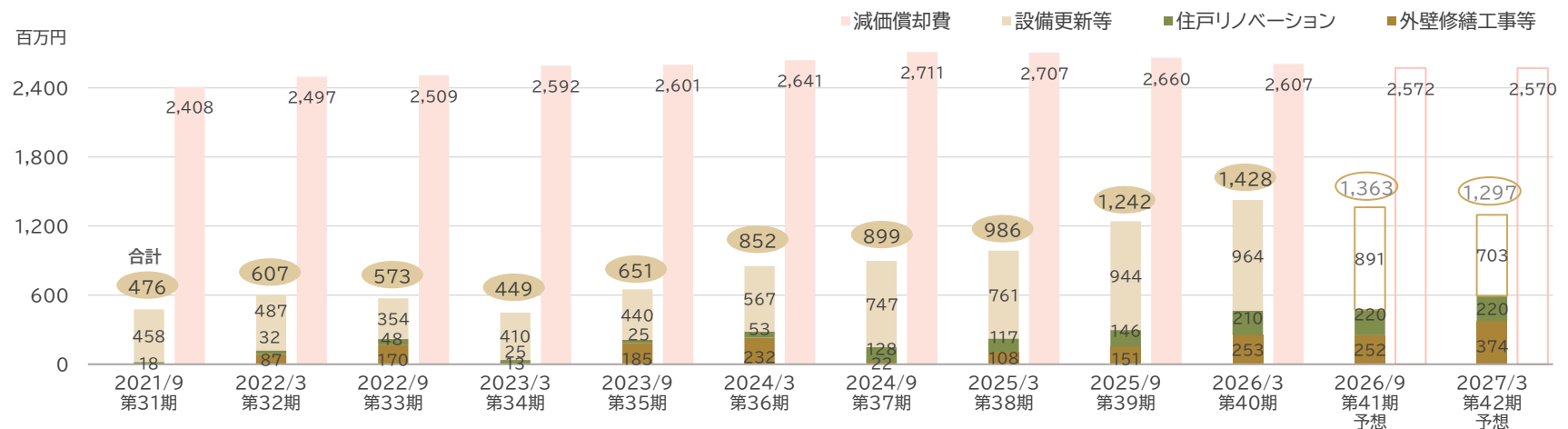
# 工事費の実績推移と今後の見込み

物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施

## || 工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移

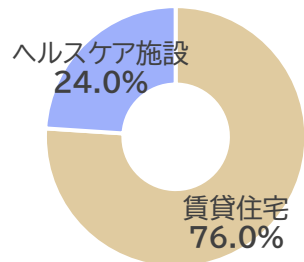


## || 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



# ポートフォリオの概要(2026年3月末時点)

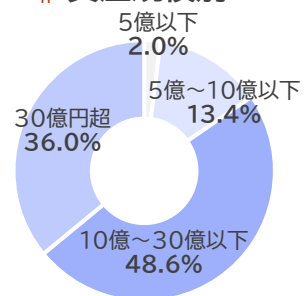
## 用途別



### 賃貸住宅を中心とした分散投資

賃貸住宅	2,997 億円
ヘルスケア施設	944 億円

## 資産規模別



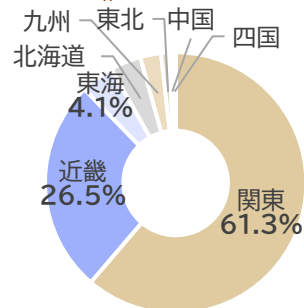
### 質の改善を継続

資産規模	3,942億円
平均取得価格	16.5億円

賃貸住宅	平均取得価格 15.2 億円
------	----------------

ヘルスケア施設	平均取得価格 22.4 億円
---------	----------------

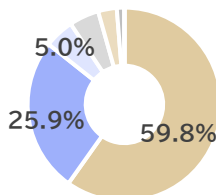
## エリア別



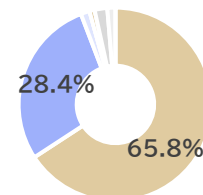
### 分散投資

- ▶ 人口、世帯数の増加が見込まれる地域への厳選した投資

#### 賃貸住宅



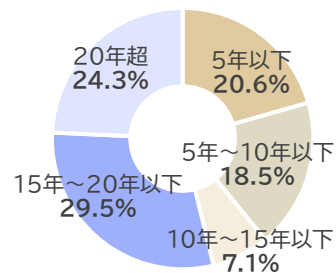
#### ヘルスケア施設



賃貸住宅	東京23区比率 45.5 %
------	----------------

ヘルスケア施設	東京23区比率 30.7 %
---------	----------------

## 築年数別

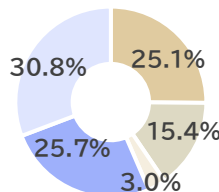


### 築年数を意識した運営

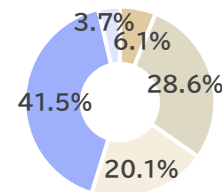
平均築年数 14.0 年

- ▶ 入替え、修繕計画等、ポートフォリオ全体の資産価値の維持・向上の取組み

#### 賃貸住宅



#### ヘルスケア施設

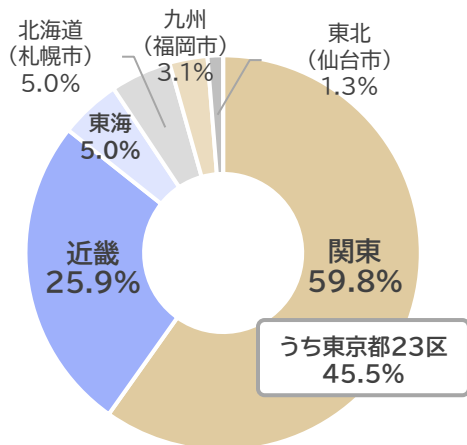


賃貸住宅	平均築年数 14.3 年
------	--------------

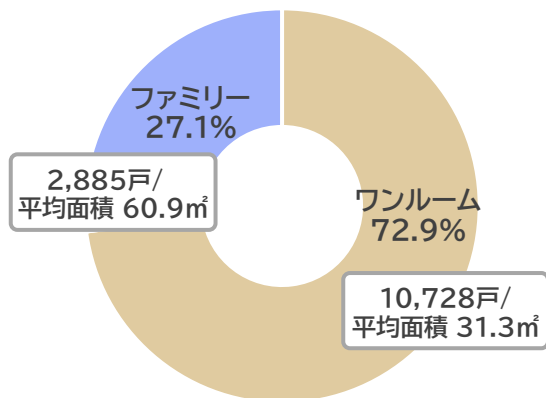
ヘルスケア施設	平均築年数 13.0 年
---------	--------------

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ①(2026年3月末時点)

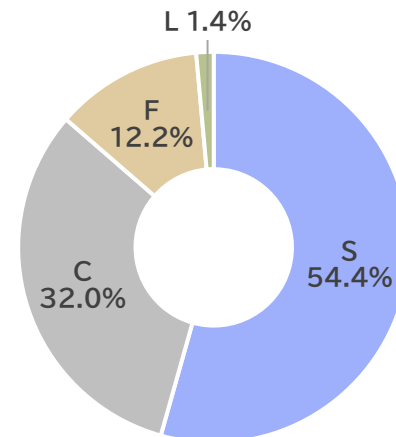
|| 地域別 ※1



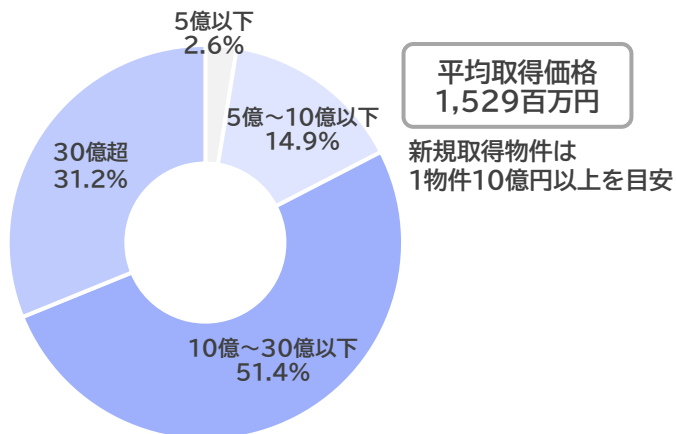
|| 物件タイプ別 ※1



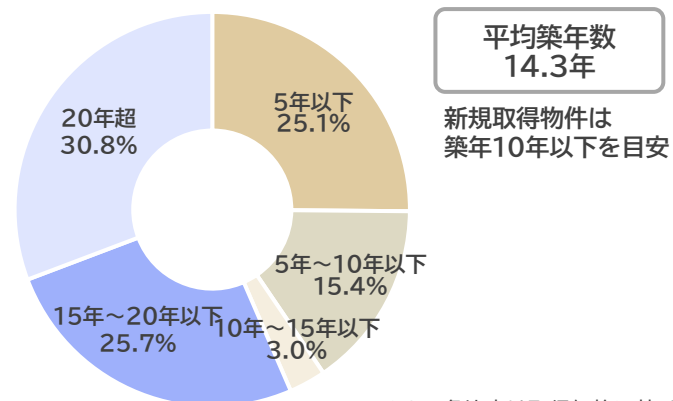
|| 部屋タイプ別 ※2



|| 規模別 ※1



|| 築年別 ※1

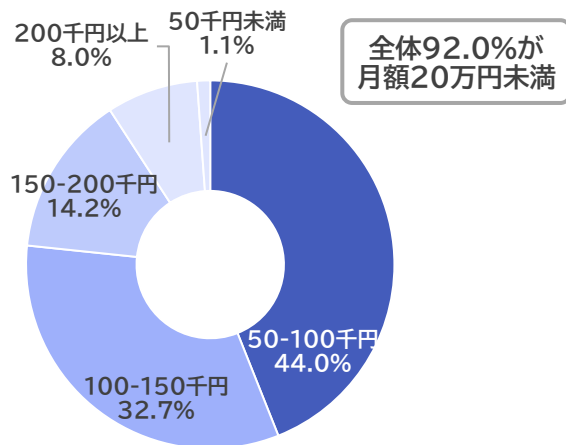


※1 各比率は取得価格に基づき算出しています。

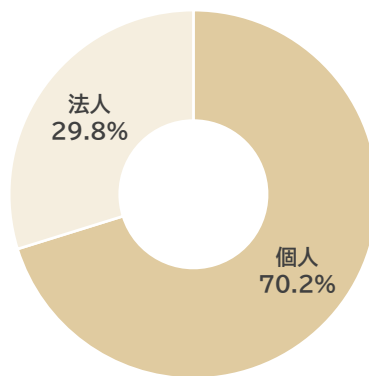
※2 各比率は戸数に基づき算出しています。

# 【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ②(2026年3月末時点)

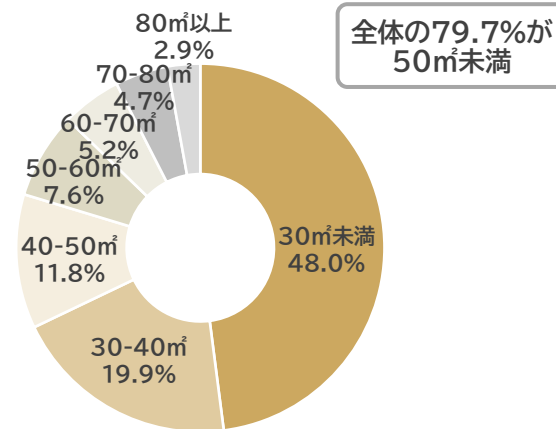
|| 戸当たり月額賃料別 ※1、2、3、4



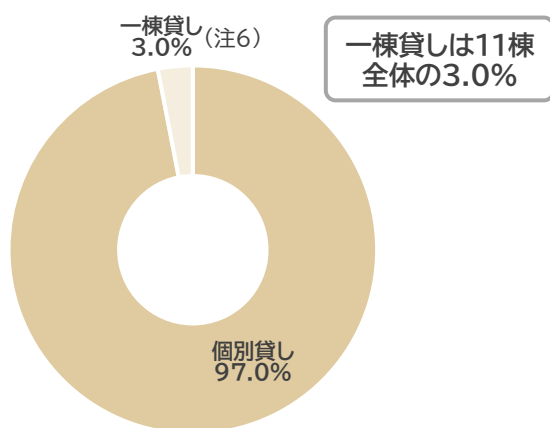
|| 借借人属性別 ※1、3、4



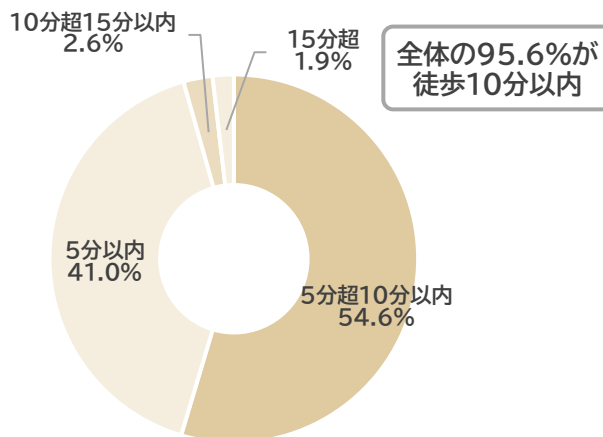
|| 住戸面積別 ※1、4



|| 賃貸借契約種類別 ※5

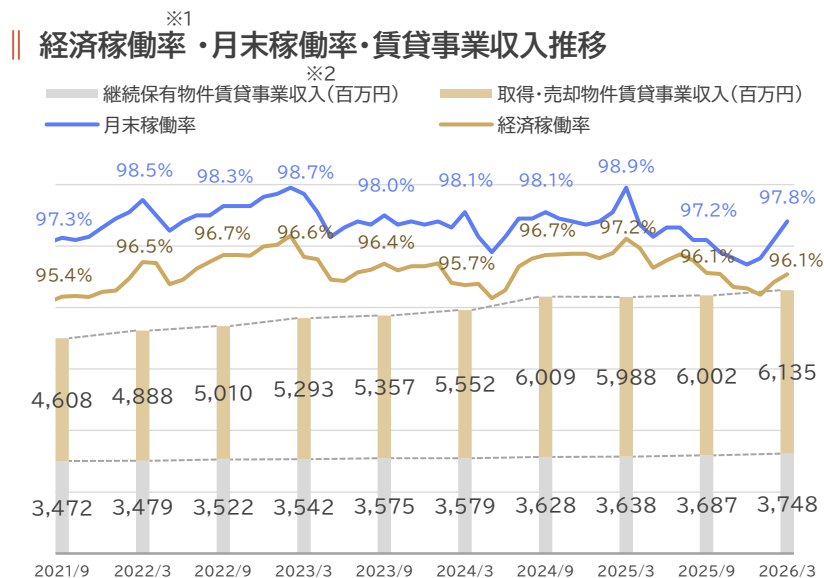


|| 徒歩分数 ※5

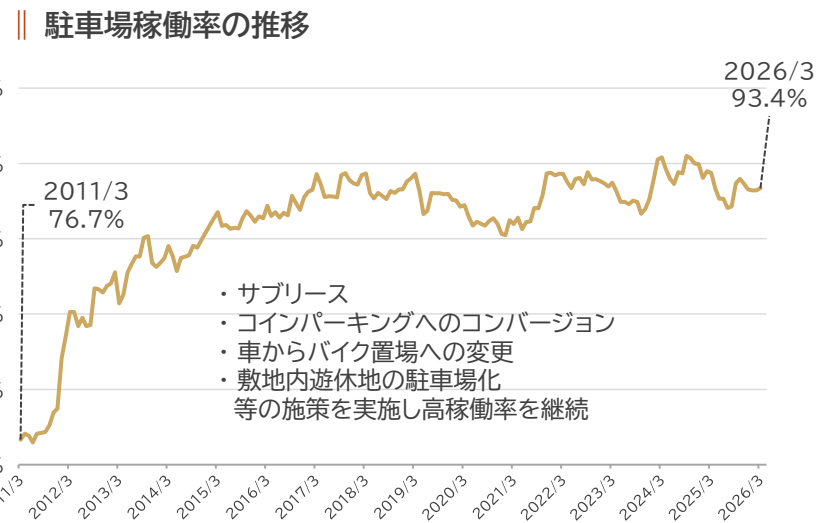
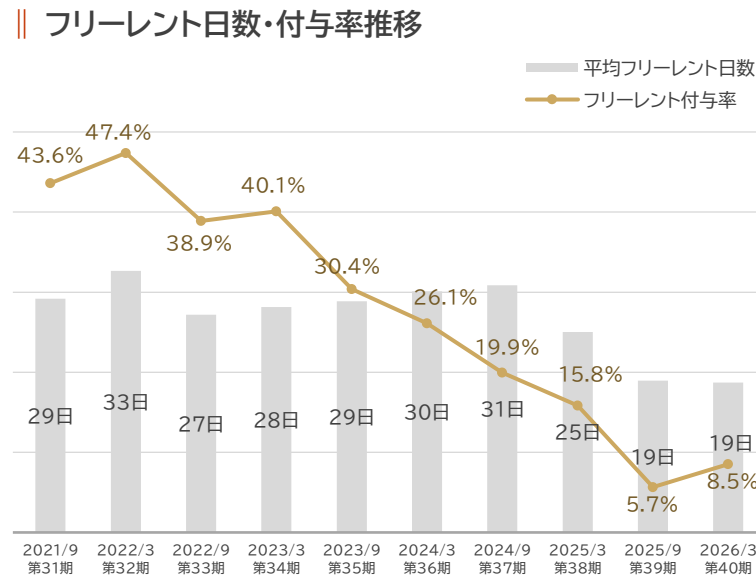
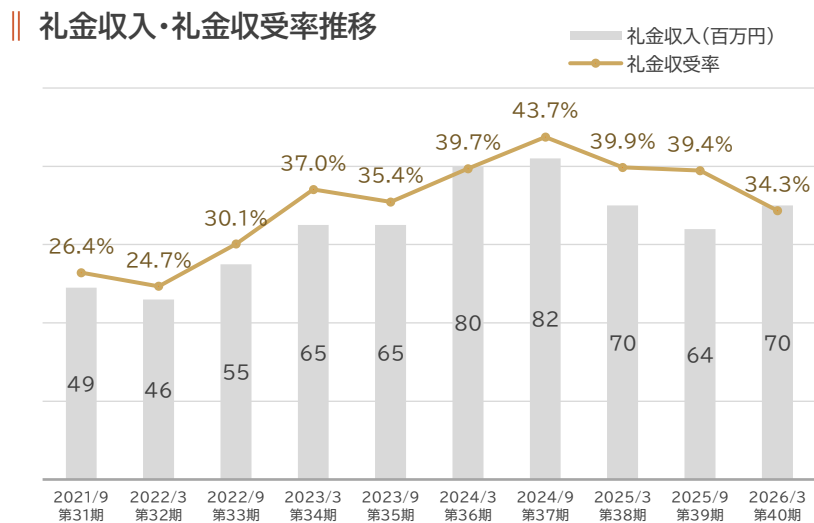


- ※1 サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。
- ※2 2026年3月31日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。
- ※3 2026年3月31日時点の空室は除いて算出しています。
- ※4 戸数に基づき算出しています。
- ※5 取得価格に基づき算出しています。
- ※6 3.0%(11棟・取得価格91億円)のうち、2.1%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格63億円)、0.9%は一般事業法人(1棟・取得価格28億円)

# 【賃貸住宅】賃貸状況の推移



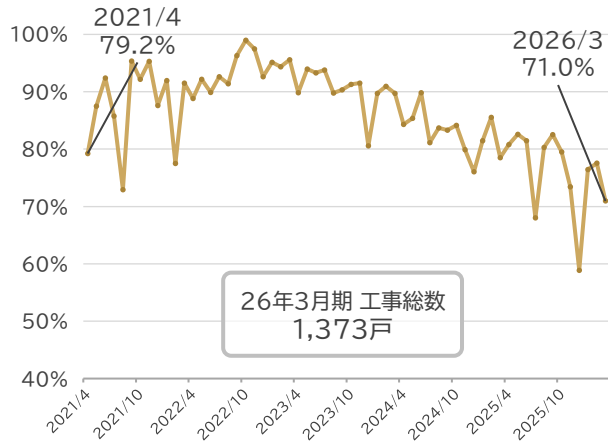
※1 経済稼働率は賃料発生日を起点とした面積ベースで算出した稼働率  
 ※2 2010年9月期より保有する89物件が対象



※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

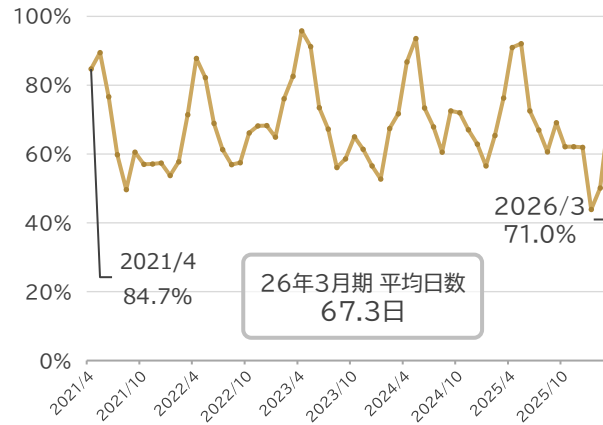
# 【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール※ 達成率の推移



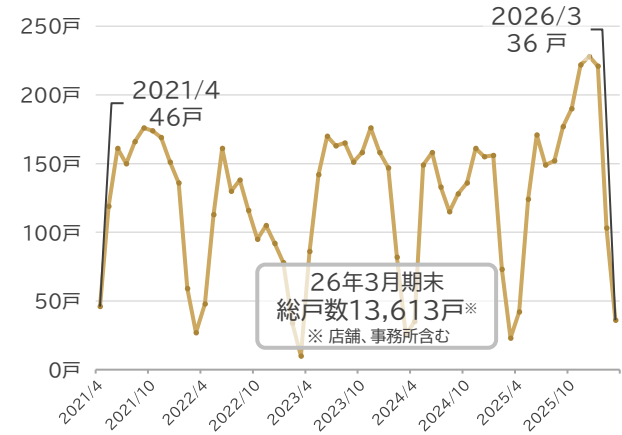
※ 再商品化工事期間3週間以内

② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



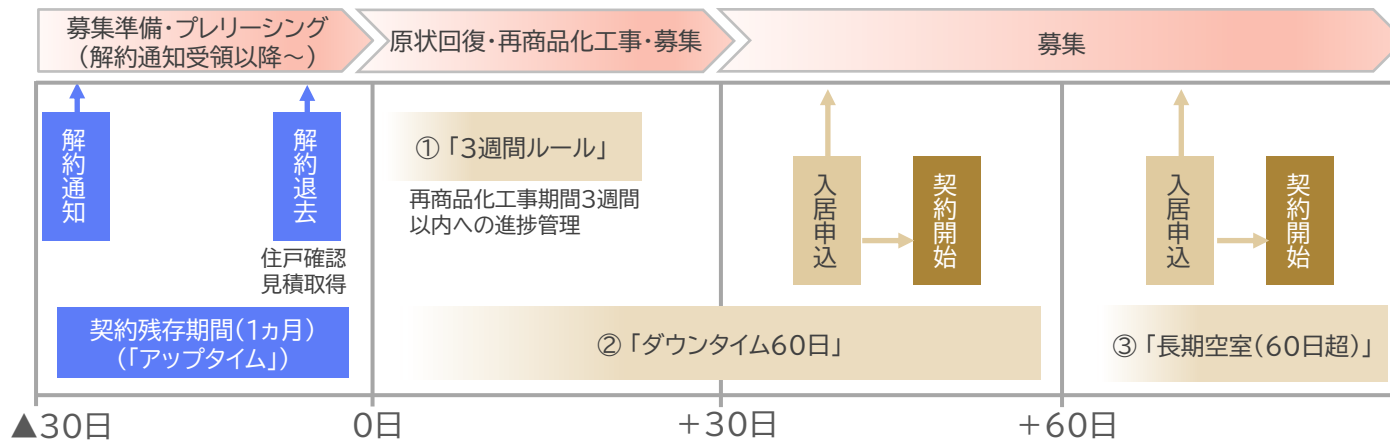
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理



## 第40期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

※ 個別物件(居室・駐車場)毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能な自社開発のシステム

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

# 【賃貸住宅】入替時 賃料動向(タイプ/エリア別)

全タイプ/エリア	23/9期	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期
全体	2.5%	3.0%	4.5%	6.8%	10.7%	13.2%
札幌	3.6%	4.1%	4.8%	5.1%	10.7%	7.9%
仙台	1.1%	1.5%	▲1.7%	1.8%	2.0%	4.1%
関東(23区除く)	8.2%	6.9%	8.6%	9.8%	13.2%	16.0%
東京23区	2.4%	3.8%	6.4%	9.2%	13.6%	16.7%
愛知	1.7%	0.2%	0.8%	0.3%	1.6%	2.0%
近畿	1.2%	1.9%	2.3%	4.8%	7.4%	9.2%
岡山	▲2.8%	▲0.6%	1.2%	1.2%	-	-
福岡	4.2%	4.7%	5.7%	10.0%	14.5%	15.6%

Sタイプ/エリア	23/9期	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期
全体	1.4%	2.3%	3.5%	6.3%	10.0%	12.8%
札幌	4.1%	4.8%	2.6%	5.1%	9.3%	7.0%
仙台	▲1.5%	0.5%	▲4.8%	1.0%	1.6%	6.5%
関東(23区除く)	2.8%	2.4%	4.7%	7.3%	11.1%	14.2%
東京23区	1.8%	3.5%	5.5%	8.2%	12.8%	15.9%
愛知	0.2%	▲1.6%	▲0.8%	2.1%	3.1%	4.4%
近畿	1.4%	1.7%	2.6%	4.9%	7.3%	9.1%
岡山	▲1.3%	▲0.6%	1.8%	1.3%	-	-
福岡	3.5%	6.8%	10.1%	13.2%	16.1%	16.9%

Cタイプ/エリア	23/9期	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期
全体	1.9%	3.0%	4.0%	6.2%	9.9%	12.6%
札幌	3.2%	3.1%	5.5%	5.4%	8.7%	11.6%
仙台	4.0%	1.8%	▲0.7%	3.8%	2.3%	2.8%
関東(23区除く)	6.2%	3.6%	4.8%	6.7%	11.9%	10.0%
東京23区	2.2%	4.1%	5.9%	8.2%	11.9%	15.2%
愛知	2.0%	1.9%	0.8%	1.5%	1.5%	1.1%
近畿	0.7%	1.7%	1.8%	4.3%	7.0%	9.3%
岡山	▲3.5%	▲0.5%	1.0%	1.0%	-	-
福岡	4.7%	3.6%	3.9%	6.7%	14.2%	14.9%

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

【STUDIO:1K、ワンルーム】【1BED:1DK、1LDK】【2BED:2DK、2LDK、1LDK+サービスルーム等】  
【3BED:3DK、3LDK、2LDK+サービスルーム等】【4BED等:4DK以上、4LDK以上、3LDK以上+サービスルーム等】

Fタイプ/エリア	23/9期	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期
全体	6.3%	5.8%	8.2%	9.7%	12.4%	16.0%
札幌	3.8%	5.3%	5.3%	4.8%	10.2%	2.6%
仙台	6.4%	5.5%	5.9%	7.3%	2.5%	-
関東(23区除く)	9.8%	9.7%	11.1%	12.8%	15.1%	18.3%
東京23区	6.9%	4.6%	11.0%	18.1%	20.6%	27.8%
愛知	2.8%	1.6%	2.2%	0.5%	0.7%	1.4%
近畿	6.6%	7.7%	6.4%	8.8%	15.1%	10.5%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	3.8%	1.0%	1.7%	15.4%	4.7%	-

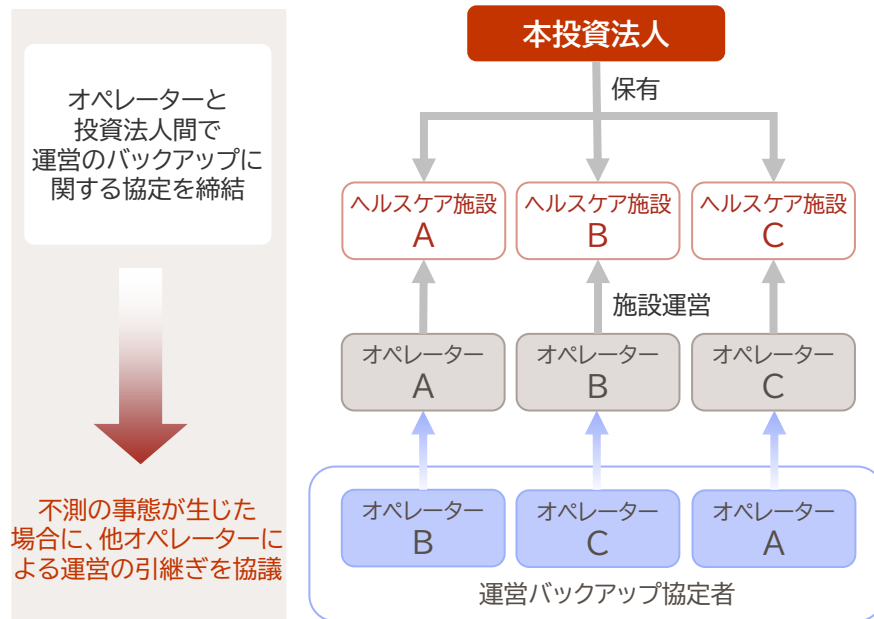
Lタイプ/エリア	23/9期	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期
全体	1.6%	2.0%	8.6%	7.3%	30.9%	14.3%
札幌	4.2%	3.4%	2.8%	3.9%	32.9%	▲0.4%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東(23区除く)	-	0.4%	10.3%	-	25.4%	23.2%
東京23区	1.0%	2.9%	25.8%	19.8%	45.4%	17.0%
愛知	1.7%	0.5%	2.0%	▲10.4%	2.6%	4.6%
近畿	-	1.4%	-	-	5.9%	-
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

# 【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



オペレーターと投資法人間で運営のバックアップに関する協定を締結



不測の事態が生じた場合に、他オペレーターによる運営の引継ぎを協議

バックアップ協定締結  
オペレーター数10社

各地域において施設運営を行っているオペレーターとのバックアップ体制を構築しており、不測の事態が生じた場合でも迅速な対応が可能



(2026年4月1日時点)

# 【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】ポートフォリオ一覧①（2026年3月末時点）

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
1	チャームスイート緑地公園	介	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	3,030	128	94.5%	12.4年	-	原則不可
2	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	介	SOMPOケア	神奈川県相模原市	1,780	80	91.2%	8.0年	-	原則不可
3	さわやかはーとらいふ西京極	介	さわやか倶楽部	京都府京都市	1,130	84	98.8%	8.0年	2028年3月28日	2年毎
4	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	介	SOMPOケア	神奈川県横須賀市	2,000	104	91.3%	8.4年	-	原則不可
5	スーパー・コートJR奈良駅前	住	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,710	155	90.9%	13.3年	2026年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋市	1,400	100	93.0%	2.0年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	85.7%	1.0年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWA	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	20.8年	2027年2月1日	10年毎
9	AIP勝どき駅前ビル	介	ニチイケアパレス	東京都中央区	8,150	90	82.0%	11.1年	-	原則不可
10	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	98.3%	12.8年	2029年2月1日	3年毎
11	あいらの杜 東大船	介	はれコーポレーション	神奈川県横浜市	2,271	88	79.5%	23.2年	-	原則不可
12	あいらの杜 石神井公園	介	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	93.5%	24.2年	-	原則不可
13	あいらの杜 江戸川篠崎	介	はれコーポレーション	東京都江戸川区	1,499	53	92.4%	23.8年	-	原則不可
14	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	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	11,150	276	78.7%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
15	グッドタイムリビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	4,516	233	58.1%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
16	グッドタイムリビング 横浜都筑	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	4,064	116	53.8%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
17	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	2,800	122	73.6%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
18	グッドタイムリビング なかもず	介	グッドタイムリビング	大阪府堺市	2,180	68	84.0%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
19	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府枚方市	2,120	98	84.8%	13.4年	2029年8月29日	5年毎
20	グッドタイムリビング 亀戸	介	グッドタイムリビング	東京都江東区	1,860	81	76.0%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
21	グッドタイムリビング 御影	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,820	88	72.2%	17.4年	2029年8月29日	5年毎
22	グッドタイムリビング 尼崎新都心	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	1,585	87	65.6%	16.4年	2029年8月29日	5年毎

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

## 【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ② (2026年3月末時点)

No.	物件名称	施設の類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	入居率 (注4)	残存賃貸借 契約期間 (注5)	次回賃料 改定日 (注6)	賃料条件 改定期間
23	グッドタイムリビング 南千里	住	グッドタイムリビング	大阪府吹田市	1,430	71	77.4%	13.4年	2029年8月29日	5年毎
24	グッドタイムリビング 神戸垂水	住	グッドタイムリビング	兵庫県神戸市	1,370	91	62.3%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
25	グッドタイムリビング 千葉みなと/ 駅前通	住	グッドタイムリビング	千葉県千葉市	1,320	108	40.9%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
26	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	住	グッドタイムリビング	大阪府堺市	980	83	91.5%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
27	グッドタイムリビング 池田緑丘	住	グッドタイムリビング	大阪府池田市	920	53	59.3%	13.4年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	住	グッドタイムリビング	神奈川県横浜市	850	71	64.7%	18.4年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	介	グッドタイムリビング	埼玉県蓮田市	659	63	72.2%	16.4年	2029年8月29日	5年毎
30	グッドタイムリビング 流山寺番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	90.7%	14.4年	2029年8月29日	5年毎
31	グッドタイムリビング 流山弐番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	91.7%	13.4年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 尼崎駅前	住	グッドタイムリビング	兵庫県尼崎市	320	56	70.5%	15.4年	2029年8月29日	5年毎
33	グッドタイムリビング 大阪ベイ	介	グッドタイムリビング	大阪府大阪市	4,700	93	80.1%	13.8年	2030年1月31日	3年毎
34	サニーライフ日吉	住	川島コーポレーション	神奈川県川崎市	2,060	106	100.0%	14.1年	2028年1月25日	3年毎
35	サニーライフ芝浦	介	川島コーポレーション	東京都港区	6,280	228	83.3%	19.0年	-	原則不可
36	ライブラリ練馬谷原	介	リビングプラットフォームケア	東京都練馬区	3,146	120	75.0%	25.9年	-	原則不可
37	ライブラリ志村坂上	介	リビングプラットフォームケア	東京都板橋区	2,630	83	90.3%	27.1年	-	原則不可
38	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	介	SOMPOケア	広島県広島市	1,210	80	92.5%	8.0年	2029年3月28日	5年毎
39	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	91.9%	8.0年	2028年3月28日	2年毎
40	アルファリビング岡山西川緑道公園	住	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	789	53	90.9%	9.2年	2027年11月24日	3年毎
41	アルファリビング高松駅前	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	642	43	81.8%	9.2年	2027年11月24日	3年毎
42	アルファリビング高松百間町	サ	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	628	50	87.0%	9.2年	2027年11月24日	3年毎
合計 13オペレーター 42物件※					94,492	3,945	78.7%	15.7年		

※ 重複するオペレーターは控除しています。

※ 本ページに関するその他の注記は72ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】各施設の料金体系(2026年3月末時点)

No.	施設名	入居一時金(千円) <sup>(注)</sup>	月額利用料(円) <sup>(注)</sup>	No.	施設名	入居一時金(千円) <sup>(注)</sup>	月額利用料(円) <sup>(注)</sup>
1	チャームスイート緑地公園	2,400~4,800	222,720~268,720	22	グッドタイム リビング 尼崎新都心	5,796~28,980	251,160~289,160
		-	302,720~308,720			-	412,160~450,160
2	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	-	268,654~288,654	23	グッドタイム リビング 南千里	5,400~27,000	266,160
3	さわやかはーとらいふ西京極	-	168,680			-	416,560
4	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	4,560~9,360	234,374	24	グッドタイム リビング 神戸垂水	5,606~28,029	279,160
		-	297,704~364,374			-	435,160
5	スーパー・コートJR奈良駅前	-	158,908~185,908	25	グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	2,916~29,315	309,160
6	ラ・ナシカあらこがわ	1,260~2,100	180,740~182,740			-	390,160~472,560
		-	217,740	26	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	5,195~25,972	269,160~279,160
7	そんぼの家 西田駅前	-	251,604			-	413,160~423,160
8	イリーゼ狛江・別邸	-	249,774~270,774	27	グッドタイム リビング 池田緑丘	6,583~32,915	299,160~304,160
9	AIP勝どき駅前ビル	14,800~29,600	246,840			-	482,160~487,160
		-	554,840	28	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	5,709~29,315	279,160~354,160
10	プレザングラン南雪谷	7,500	230,380			-	437,560~517,560
		-	355,380	29	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,672~18,360	279,160~289,160
11	あいらの杜 東大船	2,730	156,340			-	381,160~391,160
		-	182,340	30	グッドタイム リビング 流山壱番館	6,378~31,886	283,660~293,660
12	あいらの杜 石神井公園	7,560	134,700~158,700			-	460,860~470,860
		-	206,700~230,700	31	グッドタイム リビング 流山貳番館	6,789~43,972	285,110~306,110
13	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	130,200~168,300			-	473,510~550,510
		-	181,200~219,300	32	グッドタイム リビング 尼崎駅前	4,860~24,300	249,160~289,160
14	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	8,692~107,500	141,550~294,160			-	384,160~424,160
		-	280,550~615,550	33	グッドタイム リビング 大阪ベイ	5,863~29,315	289,160
15	グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと	2,418~24,429	127,000~309,160			-	452,560
		-	375,660~445,160	34	サニーライフ日吉	-	163,955~200,620
16	グッドタイム リビング 横浜都筑	6,480~59,915	279,160~325,660			35	サニーライフ芝浦
		-	459,160~703,360	36	ライブラリ練馬谷原	-	219,840
17	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	5,863~41,143	264,160~314,560			37	ライブラリ志村坂上
		-	427,060~542,960	38	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	5,400~8,160	222,774
18	グッドタイム リビング なかもず	5,760~29,829	269,160~287,160			-	297,774~336,104
		-	429,160~452,560	39	さわやか鳴水館	-	127,965~162,965
19	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	6,326~31,629	269,160~274,160			40	アルファリビング岡山西川緑道公園
		-	445,360~450,360	-	189,260~211,260		
20	グッドタイム リビング 亀戸	8,383~41,915	269,160~289,160	41	アルファリビング高松駅前	1,200	164,760~187,760
		-	502,560~522,560	42	アルファリビング高松百間町	1,200	177,760~222,760
21	グッドタイム リビング 御影	7,663~38,315	279,160~327,160				
		-	491,660~539,660				

※ 本ページに関するその他の注記は73ページに記載しています。

# 【ヘルスケア施設】オペレーター一覧(2026年3月末時点)

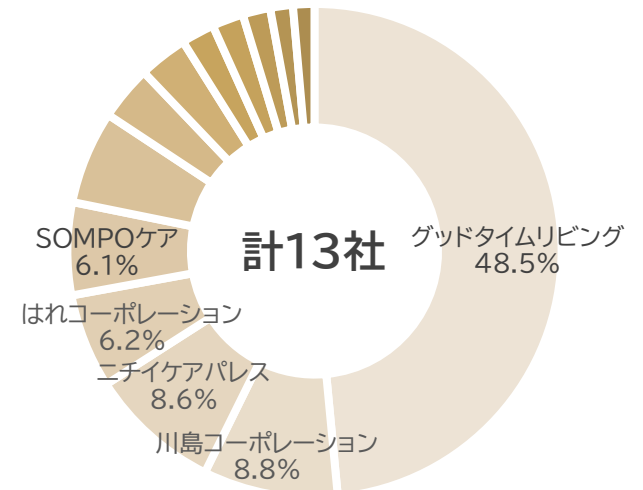
## || 高い信頼性を有するオペレーター(テナント)

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	48.5%	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	8.8%	-
3	ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	8.6%	日本生命の子会社
4	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	6.2%	-
5	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	6.1%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
6	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	6.1%	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
7	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.6%	東証スタンダード上場会社
8	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	3.2%	東証プライム上場会社
9	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	2.2%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
10	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	2.1%	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
11	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.8%	-
12	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.5%	東証スタンダード上場会社
13	HITOWA	東京都港区	50	1997年2月	1.4%	-

## || 賃料条件改定時期

2026年3月期(第40期)	3件
2026年9月期(第41期)	0件
2027年3月期(第42期)	2件

## || オペレーターの分散状況



# 【ヘルスケア施設】オペレーターランキング(定員数)

順位 ※1	会社名	① 有料老人ホーム		② サービス付き 高齢者向け住宅		③ その他高齢者住宅		①、②、③合計 ※2		DLI保有物件	
		件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数
1位	SOMPOケア	304	19,640	146	9,636	22	502	472	29,778	4	306
2位	学研グループ	27	1,290	212	14,087	346	6,570	585	21,947		
3位	ベネッセスタイルケア	358	21,242	2	128	2	18	362	21,388		
4位	ニチイグループ	156	9,593	24	1,350	315	5,675	495	16,618	1	100
5位	川島コーポレーション	155	15,042	4	405	0	0	159	15,447	2	334
6位	創生会グループ	172	9,325	62	1,851	74	3,744	308	14,920		
7位	ベストライフ	200	13,027	1	51	0	0	201	13,078		
8位	湖山医療福祉グループ	28	1,565	15	692	152	9,145	195	11,402		
9位	木下の介護	133	8,894	3	162	12	506	148	9,562		
10位	フジ住宅グループ	0	0	275	9,146	0	0	275	9,146		
11位	葵会グループ	0	0	0	0	95	8,598	95	8,598		
12位	HITOWA	128	8,057	6	439	3	54	137	8,550	1	59
13位	ALSOKグループ	111	5,990	14	778	86	1,700	211	8,468		
14位	チャーム・ケア・コーポレーション	105	7,374	0	0	0	0	105	7,374	1	128
15位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
16位	済生会グループ	2	66	3	90	101	6,945	106	7,101		
17位	医療法人徳洲会	7	398	11	750	75	5,874	93	7,022		
18位	アンビスホールディングス	123	6,212	0	0	0	0	123	6,212		
19位	日本アメニティライフ協会	77	2,999	11	324	155	2,809	243	6,132		
20位	さわやか倶楽部	72	4,766	14	893	15	250	101	5,909	2	171
21位	ヴァティー	32	1,543	121	4,150	0	0	153	5,693		
22位	Genki Group	39	1,343	21	697	63	3,386	123	5,426		
23位	ソラスト	46	2,726	12	401	122	2,287	180	5,414		
24位	ケア21	48	2,939	9	615	90	1,782	147	5,336	1	61
25位	SOYOKAZE	52	2,583	8	374	114	2,102	174	5,059		
26位	シップヘルスケアホールディングス	64	4,457	5	273	7	144	76	4,874		
27位	社会福祉法人聖隷福祉事業団	9	2,735	0	0	25	2,038	34	4,773		
28位	エクラシア	13	810	89	3,720	0	0	102	4,530		
29位	リビングプラットフォーム	37	2,640	9	764	56	1,124	102	4,528	2	203
30位	平成医療福祉グループ	8	234	3	110	59	3,975	70	4,319		

※1 合計の定員数の降順に記載しております。

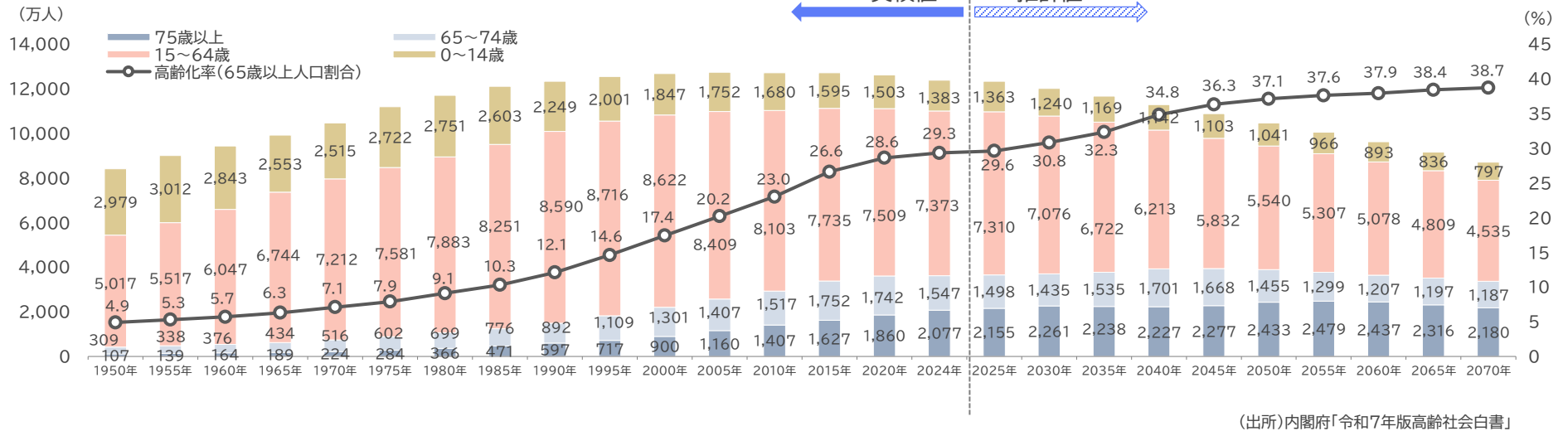
※2 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(出所)週刊高齢者住宅新聞

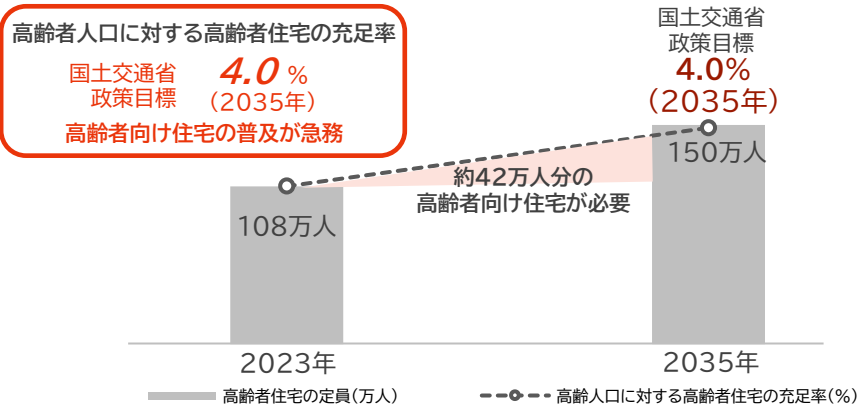
(2025年8月20日 第812号)

# 【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

## || 年齢別国内人口動態

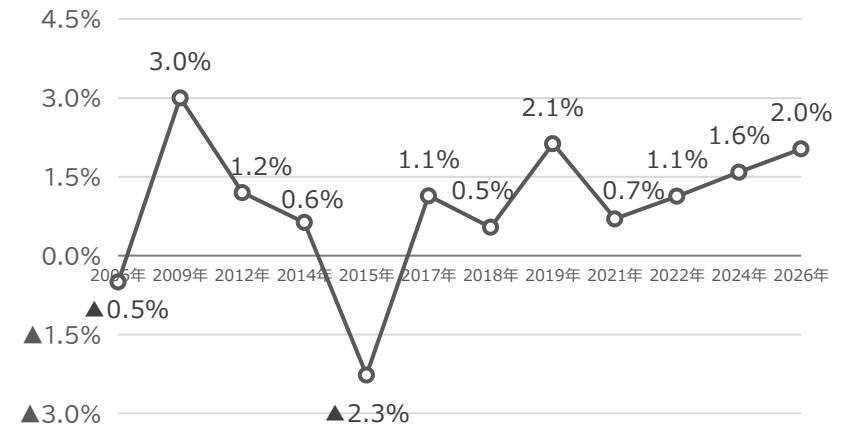


## || 高齢者向け住宅の充足率と2035年の到達目標



(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 2026年3月27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



# 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、11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>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>	 <p>SOMPO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 前払いプラン 前払金から1ヶ月分の家賃相当額を割引</li> <li>■ 月払いプラン 1ヶ月分の家賃相当額を割引</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>	 <p>CHARM</p>	<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バレス</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>株式会社HITOWA ヘルスケアカンパニー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初月または2ヶ月目の利用料を割引 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>	 <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>
 <p>SUPER COURT</p>	<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>	(50音順)	

# ESGの取組み 環境 (Environment)

## 環境パフォーマンスデータ

### 環境パフォーマンス実績

項目	単位	実績							
		賃貸住宅(共用部及び一部専有部)				ヘルスケア施設			
		2022年度 【基準年度】	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率	2022年度 【基準年度】	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量(MWh)	8,687	8,420	8,666	▲0.24%	48,780	50,836	48,196	▲1.20%
	消費原単位(MWh/m <sup>2</sup> )	0.172	0.152	0.160	▲6.88%	0.232	0.237	0.218	▲6.03%
CO2	排出量(t-CO2)	3,611	3,547	3,670	1.63%	17,372	17,078	18,642	7.31%
	排出原単位(t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.045	0.044	0.043	▲5.28%	0.081	0.076	0.082	1.34%
水	消費量(m <sup>3</sup> )	194,337	165,663	170,658	▲12.19%	487,258	497,571	513,815	5.45%
	消費原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.57	1.38	1.28	▲18.92%	2.26	2.27	2.27	0.54%

### 外部評価参加

#### <GRESB2025>

- ・総合評価は「1スター」を取得
- ・開示評価は最高位の「A」評価を取得
- ・4年連続で「Green Star」を取得



### 環境負荷軽減に向けた具体的取組み

保有物件の一部において、環境負荷軽減に向けて、以下の取組みを実施

- ・共用部及び専有部へのLED照明の導入及び改修
- ・省エネ型エアコン/節水型シャワー/節水型トイレ等の設置及び改修
- ・屋上緑化/敷地内緑化の実施
- ・生物多様性の保全のため在来種への植栽入替を実施
- ・太陽光パネル設置

### 環境認証の内訳 (2026年3月末時点)

CASBEE 不動産評価認証			BELS 認証		
	Aランク	16		★★★★★	5
	B+ランク	1		★★★★	2
				★★★	0
				★★	2
	物件数合計	17		物件数合計	9
	取得比率合計	18.5%		取得比率合計	5.7%
環境認証取得物件数			取得比率 (保有物件における延床面積ベース)		
26物件			24.2%		

取組み事項	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期
LED照明	789台	421台	602台	543台
省エネ型エアコン	500台	295台	424台	345台
節水型シャワー	151台	135台	183台	184台
節水型トイレ	40台	34台	29台	47台

# ESGの取組み 社会 (Social)・企業統治 (Governance)

## テナント・地域への取組み

<太陽光パネルの設置>

一部の賃貸住宅、ヘルスケア施設において、太陽光パネル設置を推進

<居住者向けイベント装飾>

賃貸住宅における館内イベント装飾による居住者とのコミュニケーション向上



太陽光パネルの設置  
(ライブラリ志村坂上)



居住者向けイベント装飾  
(知事公館前タワーレジデンス)

## ソーシャルローン / ソーシャルボンドによる資金調達

本投資法人はソーシャルファイナンスを通じたESG投資に積極的な投資家層への投資機会提供を社会的意義があるものと考え、2021年5月にソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定、JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価の最上位評価「Social 1(F)」を取得、本フレームワークに基づいた、ソーシャルファイナンスとして、合計 129.2億円を調達(2026年3月末時点)

ソーシャルローン借入残高  
合計 109.2億円

ソーシャルボンド発行残高  
合計 20億円

(ソーシャル適格資産)

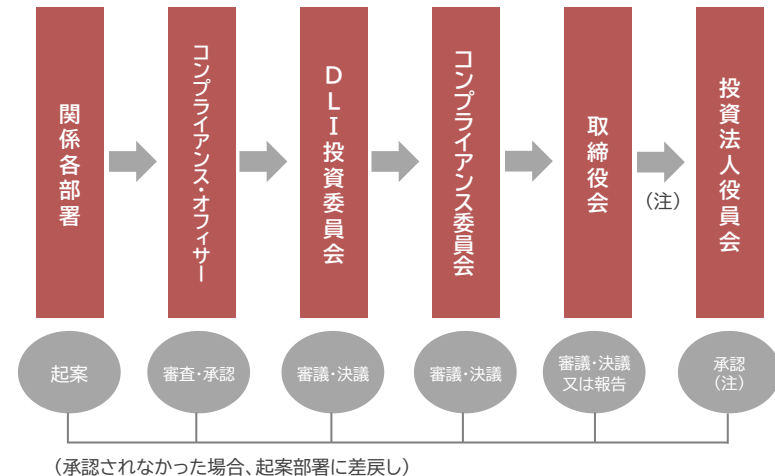
高齢者施設・住宅	医療施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>・有料老人ホーム(介護型、健康型、住宅型)</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅</li> <li>・その他の高齢者施設・住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院</li> <li>・診療所</li> <li>・メディカルモール</li> </ul>

## コンプライアンスに対する基本方針

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が、本資産運用会社が資産運用を受託し又は助言する投資法人、ファンド及び本資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。



(注) 投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは売却又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

## タックスポリシー

大和証券グループでは、税務コーポレートガバナンスを向上させるために、税務の行動規範、判断基準となる「大和証券グループタックスポリシー」を制定しています。

# 2026年3月期(第40期)運用状況(前期比較)

2025年9月期

2026年3月期【前期比増減】

## 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,991 億円
■ NOI利回り ※1	:	5.0 %
■ 鑑定価格	:	4,922 億円
■ 含み益	:	1,073 億円
■ 一口当たりNAV	:	120,898 円

■ 資産規模	:	3,942 億円	【 ▲49 億円 】
■ NOI利回り	:	5.0 %	【 +0.0 P 】
■ 鑑定価格	:	4,908 億円	【 ▲14 億円 】
■ 含み益	:	1,105 億円	【 +32 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	122,638 円	【 +1,740 円 】

## 2. オペレーション

■ 物件数	:	243 物件
■ 賃貸可能面積	:	742 千㎡
■ 期中平均稼働率 ※2	:	98.1 %
■ 期末稼働率 ※2	:	98.0 %
■ 期末戸当賃料 ※3	:	111,081 円

■ 物件数	:	238 物件	【 ▲5 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	718 千㎡	【 ▲24 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	97.8 %	【 ▲0.3 P 】
■ 期末稼働率	:	98.4 %	【 +0.4 P 】
■ 期末戸当賃料	:	115,313 円	【 +4,232 円 】

## 3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円
■ 長期有利子負債比率 ※4	:	86.6 %
■ 平均借入期間	:	7.64 年
■ 平均残存期間	:	4.05 年
■ 総資産LTV	:	51.2 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %
■ 出資総額	:	1,527 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,386,042 口
■ 格付	:	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	:	87.3 %	【 +0.7 P 】
■ 平均借入期間	:	7.39 年	【 ▲0.25 年 】
■ 平均残存期間	:	3.67 年	【 ▲0.38 年 】
■ 総資産LTV	:	51.1 %	【 ▲0.1 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.0 %	【 ▲0.3 P 】
■ 出資総額	:	1,527 億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	:	2,386,042 口	【 - 】
■ 格付	:	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)	

※1 NOI利回りはヘルスケア施設を含むNOI利回りです。但し、期中取得、売却物件を除いて算出しています。

※2 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

※3 戸当賃料は賃貸住宅のみ(住戸のみ)の戸当賃料です。

※4 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

※5 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。

# 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当期 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 12,636,971	※1, ※2 12,534,517
不動産等売却益	※3 2,025,717	※3 2,459,430
営業収益合計	14,662,689	14,993,947
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,317,128	※1 5,367,792
資産運用報酬	1,066,800	1,087,900
役員報酬	6,000	6,300
資産保管手数料	20,624	20,554
一般事務委託手数料	56,740	58,366
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	1,894	—
貸倒損失	—	119
その他営業費用	403,714	393,780
営業費用合計	6,887,901	6,949,814
営業利益	7,774,788	8,044,132
営業外収益		
受取利息	2,675	3,164
雑収入	35,733	96,383
営業外収益合計	38,408	99,547
営業外費用		
支払利息	930,434	1,013,811
投資法人債利息	66,598	57,503
融資関連費用	187,559	189,846
投資法人債発行費償却	12,380	10,813
その他	8,538	4,709
営業外費用合計	1,205,512	1,276,685
経常利益	6,607,683	6,866,994
税引前当期純利益	6,607,683	6,866,994
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,607,078	6,866,389
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	6,607,078	6,866,389

(単位：千円)

	前期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当期 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	11,192,743	11,018,524
共益費	616,073	616,976
駐車場収入	301,430	311,025
付帯収入	94,911	97,748
その他貸貸事業収入	431,812	490,242
計	12,636,971	12,534,517
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	537,525	541,281
公租公課	789,293	756,560
水道光熱費	182,259	181,883
修繕費	578,318	624,166
保険料	41,006	44,954
営業広告費等	305,489	397,032
信託報酬	30,420	31,365
減価償却費	2,660,164	2,607,531
その他貸貸事業費用	192,651	183,016
計	5,317,128	5,367,792
C. 貸貸事業損益(A-B)	7,319,843	7,166,725

当期のアセットタイプ別の内訳	賃貸住宅	ヘルスケア施設
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	8,439,994千円	2,578,529千円
共益費	610,138千円	6,837千円
駐車場収入	303,123千円	7,902千円
付帯収入	49,858千円	47,890千円
その他貸貸事業収入	480,722千円	9,520千円
計	9,883,837千円	2,650,679千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	496,078千円	45,202千円
公租公課	556,777千円	199,783千円
水道光熱費	134,767千円	47,115千円
修繕費	608,570千円	15,596千円
保険料	31,957千円	12,997千円
営業広告費等	397,032千円	0千円
信託報酬	18,005千円	13,360千円
減価償却費	2,044,601千円	562,930千円
その他貸貸事業費用	148,436千円	34,579千円
計	4,436,226千円	931,565千円
C. 貸貸事業損益(A-B)	5,447,611千円	1,719,113千円

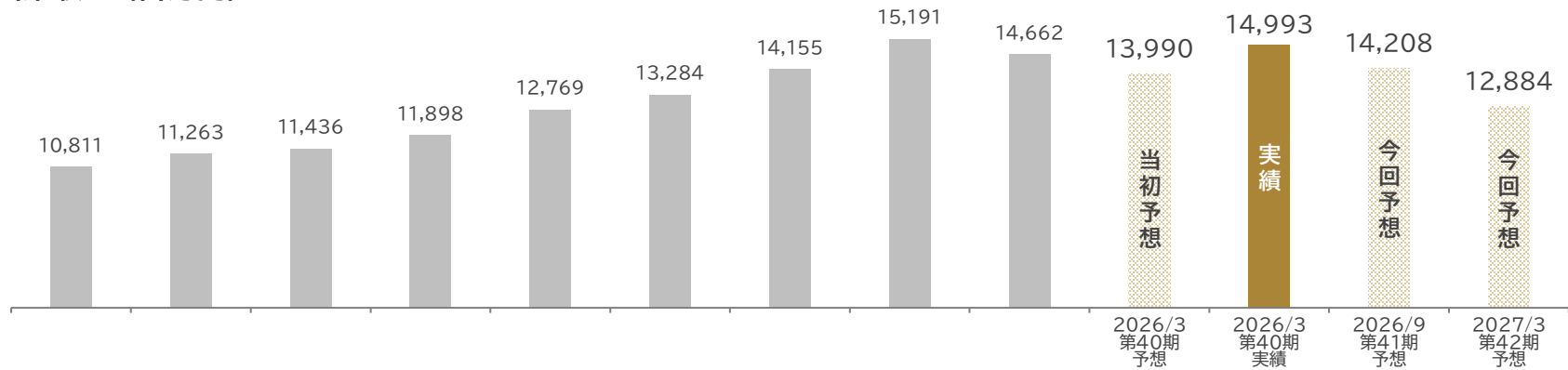
# 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	8,948,956	14,336,802
信託現金及び信託預金	3,876,838	3,844,998
営業未収入金	157,757	175,131
前払費用	522,339	389,426
その他	421	529
貸倒引当金	△7,595	△4,315
<b>流動資産合計</b>	<b>13,498,718</b>	<b>18,742,572</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	89,020,679	88,946,624
減価償却累計額	△28,299,560	△28,648,962
建物（純額）	60,721,119	60,297,661
構築物	490,024	503,074
減価償却累計額	△319,473	△325,211
構築物（純額）	170,550	177,862
機械及び装置	501,799	492,231
減価償却累計額	△325,058	△319,119
機械及び装置（純額）	176,741	173,112
工具、器具及び備品	1,814,792	1,924,895
減価償却累計額	△1,041,761	△1,132,434
工具、器具及び備品（純額）	773,031	792,460
土地	78,414,940	79,707,033
建設仮勘定	4,752	76,891
信託建物	116,223,859	111,106,843
減価償却累計額	△18,854,856	△18,466,891
信託建物（純額）	97,369,002	92,639,952
信託構築物	1,449,030	1,270,361
減価償却累計額	△368,851	△341,061
信託構築物（純額）	1,080,179	929,300
信託機械及び装置	147,191	142,190
減価償却累計額	△87,568	△85,289
信託機械及び装置（純額）	59,623	56,900
信託工具、器具及び備品	866,981	906,187
減価償却累計額	△435,998	△467,666
信託工具、器具及び備品（純額）	430,983	438,520
信託土地	143,075,542	142,414,652
信託建設仮勘定	9,687	2,625
<b>有形固定資産合計</b>	<b>382,286,152</b>	<b>377,706,974</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,094,313	2,093,996
商標権	364	328
ソフトウェア	-	11,696
<b>無形固定資産合計</b>	<b>2,640,961</b>	<b>2,652,305</b>

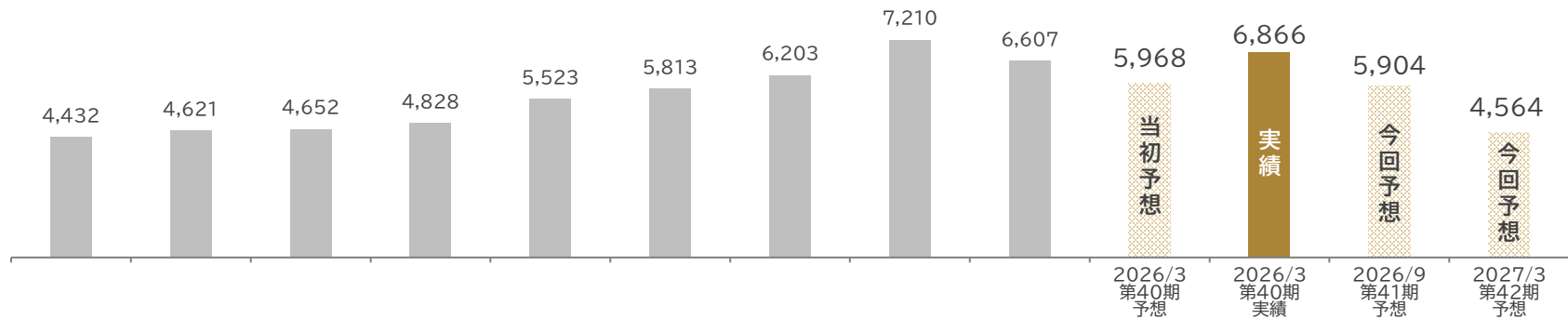
	(単位：千円)	
	前期 (2025年9月30日)	当期 (2026年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	27,534	27,484
長期前払費用	1,077,602	993,025
デリバティブ債権	328,787	673,935
修繕積立金	232,004	191,354
投資その他の資産合計	1,665,927	1,885,799
<b>固定資産合計</b>	<b>386,593,041</b>	<b>382,245,078</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	41,165	30,351
<b>繰延資産合計</b>	<b>41,165</b>	<b>30,351</b>
<b>資産合計</b>	<b>400,132,925</b>	<b>401,018,002</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	844,397	930,329
短期借入金	-	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	12,500,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	15,002,000	17,765,000
未払金	28,324	18,853
未払費用	1,041,242	1,068,221
未払法人税等	605	605
未払消費税等	207,283	545,667
前受金	1,197,306	1,117,536
その他	27,975	14,517
<b>流動負債合計</b>	<b>30,849,135</b>	<b>33,960,730</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	9,600,000	9,600,000
長期借入金	167,635,000	164,872,000
預り敷金及び保証金	880,603	882,322
信託預り敷金及び保証金	3,472,077	3,237,284
資産除去債務	120,804	121,136
<b>固定負債合計</b>	<b>181,708,486</b>	<b>178,712,743</b>
<b>負債合計</b>	<b>212,557,621</b>	<b>212,673,474</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	152,719,492	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
出資剰余金控除額	*3 △1,999,972	*3 △1,999,972
出資剰余金(純額)	18,620,270	18,620,270
任意積立金		
圧縮積立金	640,707	1,301,309
配当積立金	2,376,115	2,376,115
一時差異等調整積立金	*2 6,282,852	*2 5,787,015
任意積立金合計	9,299,675	9,464,440
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,607,078	6,866,389
剰余金合計	34,527,024	34,951,101
<b>投資主資本合計</b>	<b>187,246,516</b>	<b>187,670,593</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	328,787	673,935
評価・換算差額等合計	328,787	673,935
<b>純資産合計</b>	<b>*1 187,575,304</b>	<b>*1 188,344,528</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>400,132,925</b>	<b>401,018,002</b>

# 主要計数推移

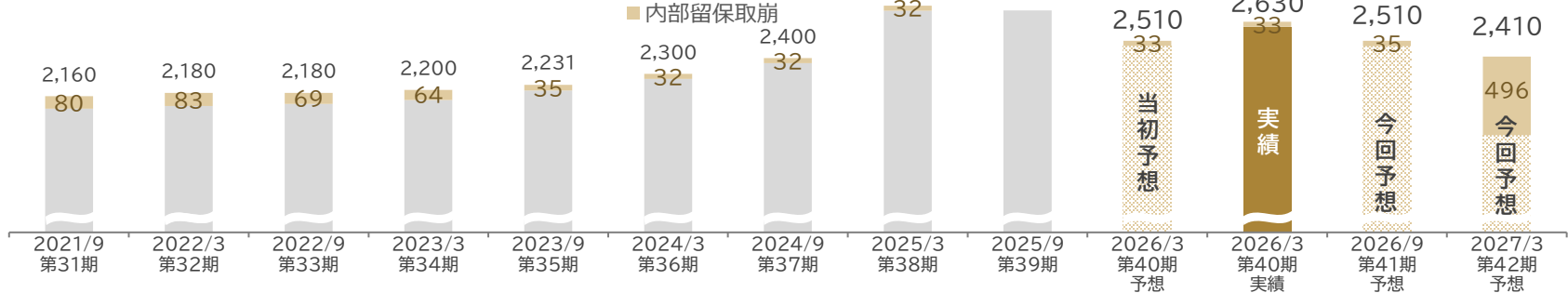
## || 営業収益 (百万円)



## || 当期純利益 (百万円)



## || 1口当たり分配金 (円)



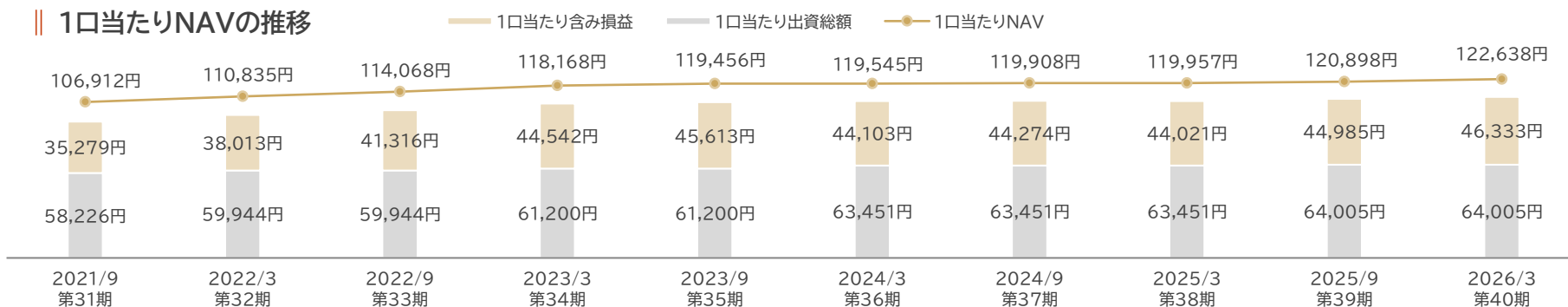
# 投資口の状況

年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	※1
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	※2
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	※3
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	
2020年4月1日	合併	-	91,715,714,751	152,995	1,793,055	※4
2020年4月1日	第三者割当増資	25,999,919,900	117,715,634,651	262,891	2,055,946	
2020年12月4日	公募増資	6,090,192,000	123,805,826,651	72,000	2,127,946	
2020年12月25日	第三者割当増資	304,509,600	124,110,336,251	3,600	2,131,546	
2021年10月1日	公募増資	7,745,030,496	131,855,366,747	70,476	2,202,022	
2021年10月20日	第三者割当増資	315,181,728	132,170,548,475	2,868	2,204,890	
2022年10月3日	公募増資	5,900,336,456	138,070,884,931	53,333	2,258,223	
2022年10月19日	第三者割当増資	295,055,544	138,365,940,475	2,667	2,260,890	
2023年10月12日	公募増資	13,669,988,664	152,035,929,139	139,047	2,399,937	
2023年11月8日	第三者割当増資	683,563,336	152,719,492,475	6,953	2,406,890	
2025年9月30日	投資口消却	-	152,719,492,475	▲20,848	2,386,042	※5

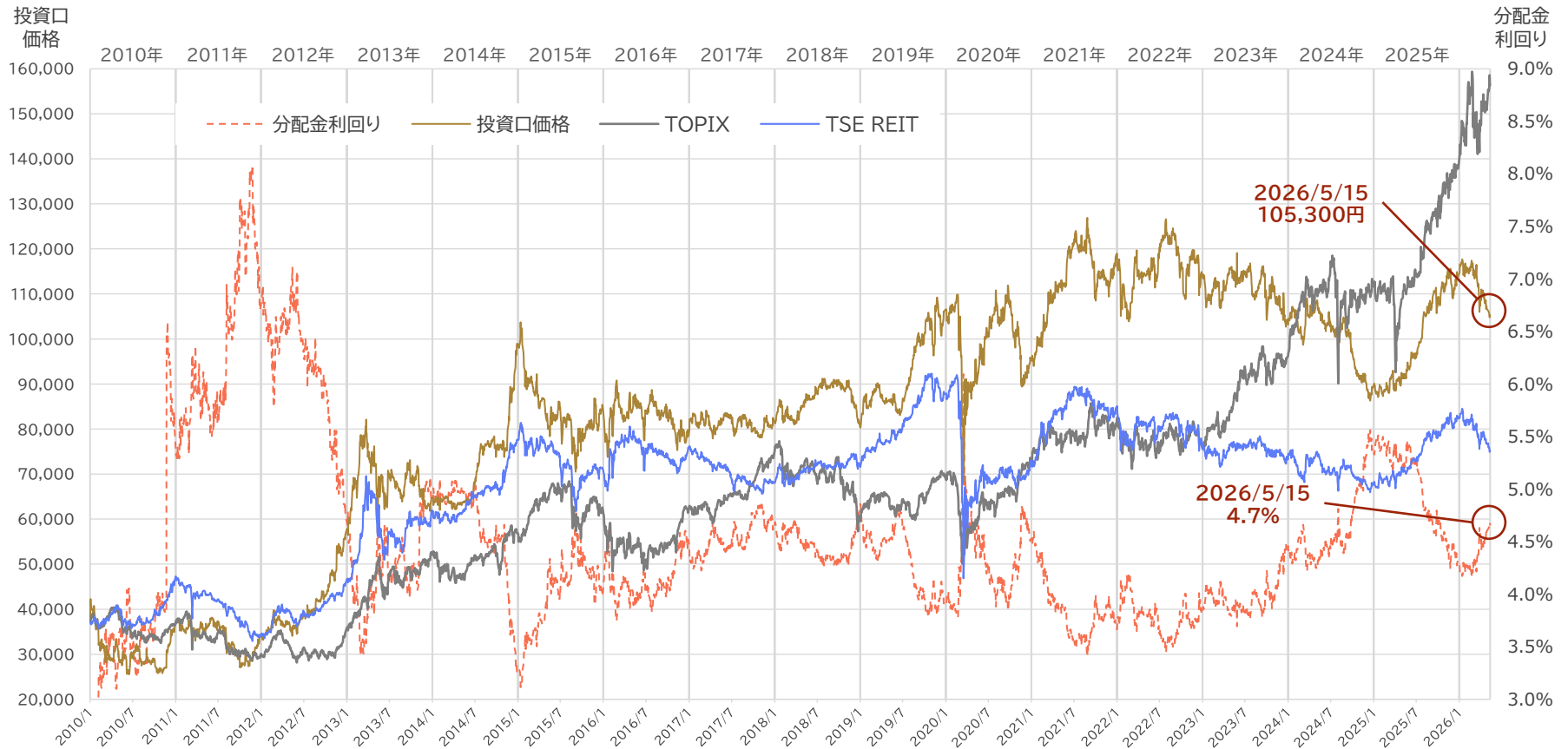
出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口の総口数	2,386,042口

- ※1合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として1口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました
- ※2投資口1口につき4口の投資口分割を行いました
- ※3本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました
- ※4本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました
- ※5自己投資口取得に係る取得資金については、出資剰余金から控除するため、出資総額に変更はありません

## 1口当たりNAVの推移



# 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

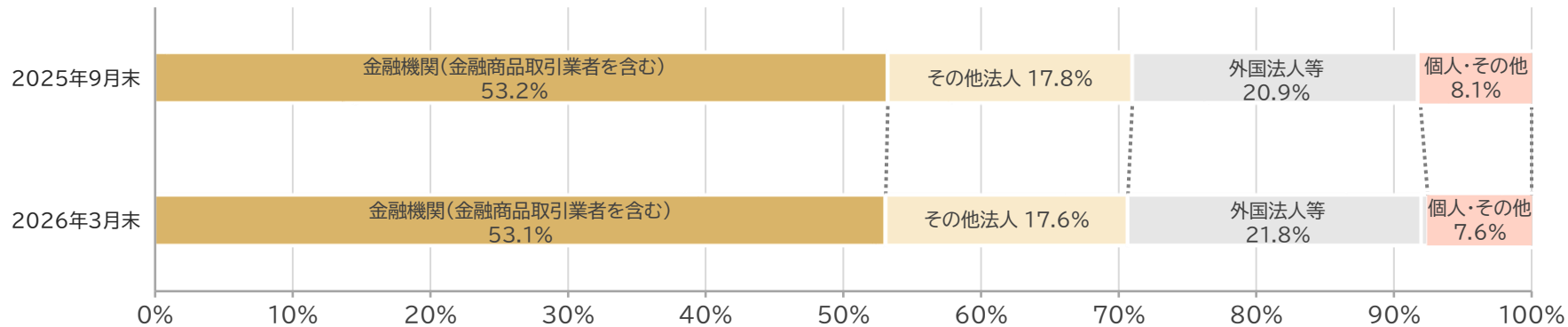
## 主要指標

	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9	2026/3
期末終値	111,800円	115,100円	114,800円	108,900円	110,900円	105,400円	97,100円	88,700円	107,400円	106,000円
期末時価総額	2,383億円	2,537億円	2,531億円	2,462億円	2,507億円	2,536億円	2,337億円	2,134億円	2,562億円	2,529億円
期中平均取引出来高	5,178口	5,529口	5,247口	4,990口	3,877口	7,275口	4,315口	5,579口	4,773口	4,839口
期末1口当たり純資産	73,793円	75,002円	74,932円	75,826円	76,074円	77,743円	78,035円	78,666円	78,613円	78,935円
期末インプライド・キャップレート	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	5.0%	4.5%	4.4%

※ インプライドキャップレート=NOI(通期ベース:直近期末時点NOI×2)÷(時価総額(期末投資口価格)+ネット・デット(有利子負債-現預金))

# 投資主構成

## || 所有者別投資口数割合



## || 主要な投資主の状況

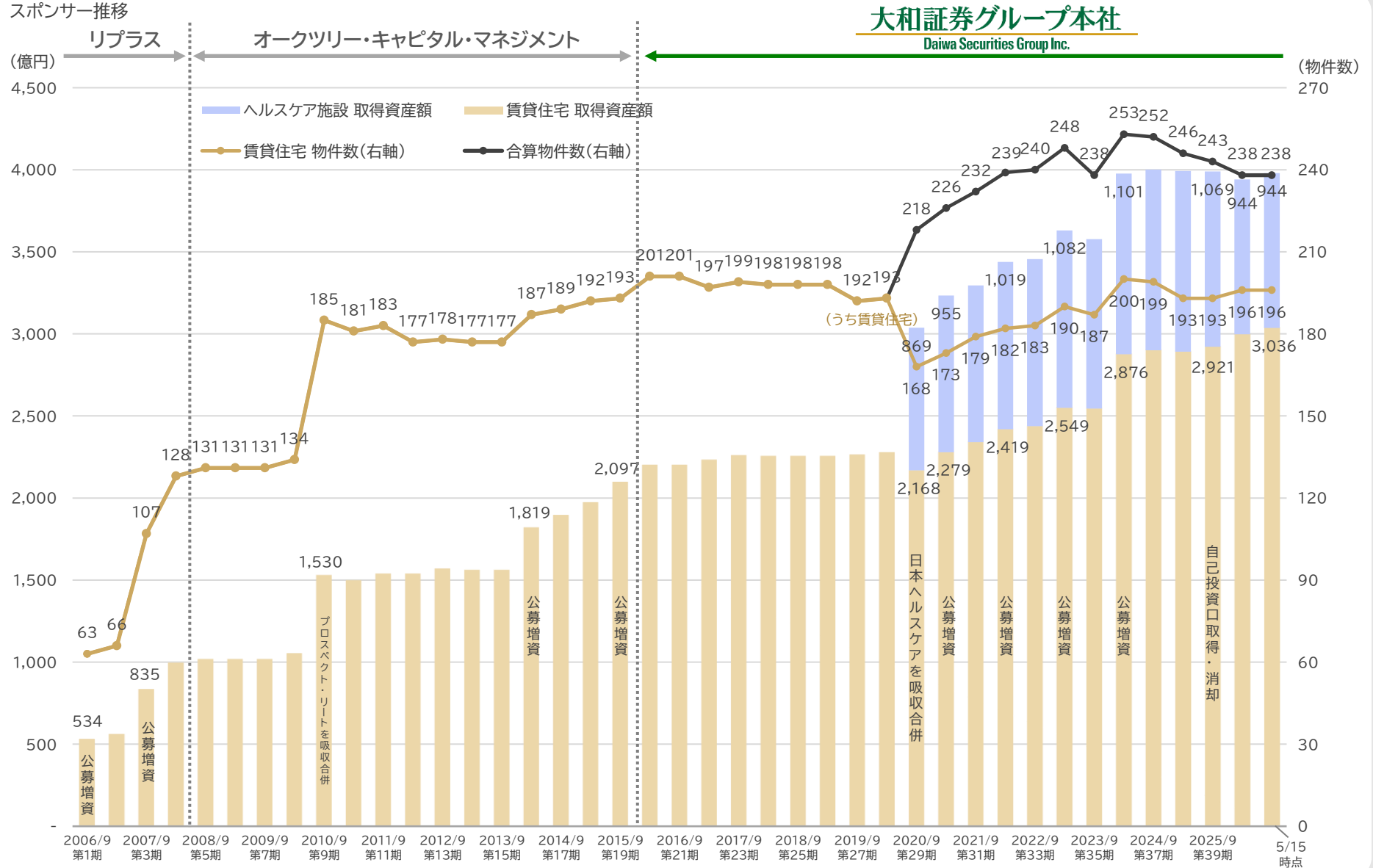
順位	投資主名義(上位10位)	2026年3月末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	456,862	19.15%	▲7,938
2	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.87%	-
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	336,281	14.09%	8,399
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	104,595	4.38%	270
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,063	1.60%	3,376
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	37,432	1.57%	▲444
7	明治安田生命保険相互会社	33,127	1.39%	-
8	株式会社常陽銀行	33,000	1.38%	-
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	28,302	1.19%	328
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	27,680	1.16%	▲19
小計		1,474,049	61.78%	

## || 所有者別投資主数

所有者区分	2025年9月末	2026年3月末	増減
金融機関(金融商品取引業者を含む)	135	129	▲6
その他法人	334	322	▲12
外国法人等	331	331	-
個人・その他	22,731	21,582	▲1,149
計	23,531	22,364	▲1,167

※ 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して表示しています

# 保有資産残高推移

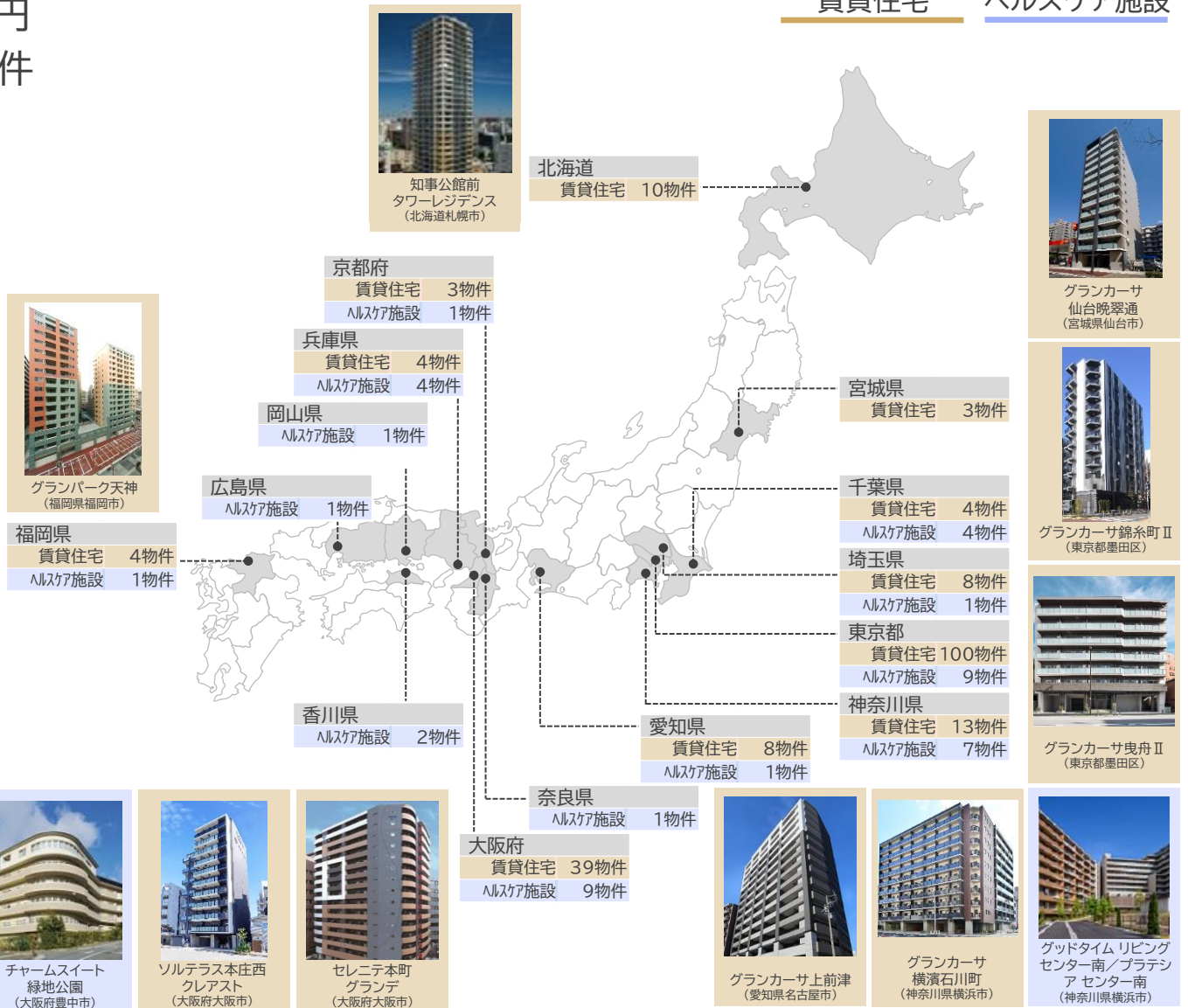


# ポートフォリオマップ(2026年5月15日時点)

|| 資産規模 3,981 億円  
|| 物件数 238 物件

都道府県	賃貸住宅	ヘルスケア施設
北海道	10	-
宮城県	3	-
埼玉県	8	1
千葉県	4	4
東京都	100	9
神奈川県	13	7
愛知県	8	1
京都府	3	1
大阪府	39	9
兵庫県	4	4
奈良県	-	1
岡山県	-	1
広島県	-	1
香川県	-	2
福岡県	4	1
	196	42

賃貸住宅   ヘルスケア施設



# ポートフォリオ一覧(2026年3月末時点)

## ワンルームタイプ(143物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	918	1,350	431	99.6%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	719	1,010	290	100.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,045	1,740	694	98.6%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	998	1,520	521	95.9%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,032	1,190	157	99.0%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	784	1,060	275	100.0%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,736	1,700	▲36	99.0%
O-2-201	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市	2023/3	1,322	1,290	▲32	97.6%
O-2-206	グランカーサ広瀬通	宮城県仙台市	2019/8	1,663	1,810	146	96.2%
O-2-207	グランカーサ一番町	宮城県仙台市	2023/5	1,018	1,040	21	77.4%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,387	8,080	3,692	97.9%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	178	313	134	100.0%
O-4-024	VISTAシュプリーム	東京都町田市	2005/3	456	601	144	95.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	674	745	70	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	733	911	177	100.0%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	947	1,210	262	100.0%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	381	456	74	96.6%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	331	539	207	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	576	828	251	100.0%
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	745	986	240	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	588	855	266	100.0%
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	374	656	281	100.0%
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	171	317	145	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	925	1,520	594	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	598	800	201	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア本場	東京都江東区	2006/11	503	858	354	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	411	602	190	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	283	430	146	100.0%
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	1,001	1,620	618	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	733	1,380	646	100.0%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,436	2,050	613	100.0%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	843	1,530	686	97.6%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,282	7,810	3,527	98.6%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,000	1,830	829	100.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,357	2,820	1,462	91.7%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,611	5,070	2,458	99.5%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	966	1,750	783	100.0%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	600	1,030	429	100.0%
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	791	1,240	448	100.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,369	2,390	1,020	99.0%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	868	1,510	641	93.0%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	435	899	463	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	402	760	357	100.0%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,036	4,040	2,003	99.0%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,796	4,770	1,973	95.3%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,115	2,340	1,224	95.9%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	815	1,140	324	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,238	2,410	171	95.4%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,171	2,960	▲211	98.7%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,403	4,560	2,156	95.4%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,676	2,850	1,173	100.0%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,076	2,020	943	97.1%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,991	2,850	858	98.3%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	791	1,210	418	96.5%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,543	1,940	396	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	900	942	41	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	965	983	17	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込 I	東京都大田区	2020/5	630	653	22	100.0%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,175	1,130	▲45	97.6%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,447	1,640	192	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,195	1,330	134	97.6%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,285	1,380	94	98.6%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	802	937	134	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込 II	東京都大田区	2021/6	714	818	103	96.2%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	968	1,070	101	100.0%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,604	1,680	75	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,850	2,040	189	97.9%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,906	3,080	173	100.0%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,189	1,260	70	100.0%
O-4-178	グランカーサ両国イースト	東京都墨田区	2021/2	1,182	1,260	77	100.0%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	883	1,010	126	100.0%
O-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	889	903	13	100.0%

※ グレーハイライトは2026年4月に売却済の物件になります。詳細は2026年3月23日のプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧(2026年3月末時点)

## ワンルームタイプ(143物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,278	1,390	111	97.3%
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,016	1,090	73	96.5%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	3,002	3,140	137	99.0%
O-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,359	2,590	230	98.5%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪II	東京都台東区	2023/10	1,407	1,560	152	98.2%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,624	4,070	445	98.9%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪III	東京都台東区	2023/11	1,012	1,100	87	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪IV	東京都荒川区	2023/12	2,052	2,150	97	94.9%
O-4-195	グランカーサ行徳	千葉県市川市	2017/5	2,657	2,660	2	95.7%
O-4-196	グランカーサ大和	神奈川県大和市	2018/1	2,217	2,140	▲77	95.6%
O-4-197	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市	2018/10	1,984	1,990	5	100.0%
O-4-198	グランカーサ東中野	東京都中野区	2023/6	1,217	1,400	182	100.0%
O-4-199	グランカーサ綾瀬	東京都足立区	2022/6	711	732	20	100.0%
O-4-200	グランカーサさいたま新都心	埼玉県さいたま市	2021/9	3,405	3,240	▲165	96.2%
O-4-203	グランカーサ川口並木	埼玉県川口市	2023/7	966	952	▲14	96.2%
O-4-205	グランカーサ横浜石川町	神奈川県横浜市	2024/2	4,552	4,440	▲112	96.4%
O-4-208	グランカーサ横浜磯子	神奈川県横浜市	2024/10	2,237	2,240	2	98.3%
O-4-209	グランカーサ錦糸町II	東京都墨田区	2023/12	1,769	1,780	10	87.4%
O-4-210	グランカーサ住吉II	東京都江東区	2026/3	1,513	1,980	466	0.0%
O-5-013	willDo金山本木	愛知県名古屋市	2006/2	347	556	208	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	356	655	298	98.4%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,710	2,470	759	97.7%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	926	1,330	403	97.8%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	696	943	246	94.2%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	959	952	▲7	95.8%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	563	737	173	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	283	374	90	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	312	456	143	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	590	924	333	98.5%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	886	1,230	343	100.0%
O-6-050	willDo難波wII	大阪府大阪市	2006/3	384	531	146	100.0%
O-6-051	willDo難波wI	大阪府大阪市	2006/8	527	714	186	100.0%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,735	2,400	664	100.0%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	432	569	136	100.0%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	677	1,110	432	100.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	669	1,210	540	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	528	824	295	100.0%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	504	705	200	100.0%
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	616	1,080	463	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	277	459	181	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	243	318	74	100.0%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	483	758	274	100.0%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,104	1,960	855	100.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,212	3,410	1,197	99.3%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,402	2,180	777	100.0%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,090	4,510	1,419	99.1%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,851	2,740	888	100.0%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,748	6,830	3,081	100.0%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,778	6,040	2,261	98.3%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	978	1,410	431	100.0%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,290	2,020	729	97.7%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	1,986	3,010	1,023	97.4%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	970	1,500	529	100.0%
O-6-154	セレニテ太陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	750	1,110	359	100.0%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,143	1,470	326	100.0%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,001	6,520	518	98.4%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,628	2,870	241	100.0%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,478	4,820	341	99.3%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,640	2,960	319	99.3%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	887	878	▲9	100.0%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,799	2,930	130	98.6%
O-6-183	エルプレイス江坂II	大阪府吹田市	2023/2	2,903	2,940	36	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,543	4,460	▲83	95.4%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,796	3,760	▲36	98.5%
O-6-194	グランカーサ京都駅前	京都府京都市	2023/11	1,630	1,650	19	98.9%
O-6-202	セレニテ日本橋ミラク	大阪府大阪市	2024/1	1,214	1,170	▲44	98.5%
O-6-204	グランカーサ高井田	大阪府東大阪市	2023/9	3,476	3,220	▲256	99.5%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,101	3,270	1,168	100.0%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,341	2,230	888	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,330	7,790	3,459	99.8%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	723	734	10	100.0%
ワンルーム計				208,970	275,653	66,682	98.2%

※ グレーハイライトは2026年5月に売却済の物件になります。詳細は2026年4月21日のプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧(2026年3月末時点)

## ファミリータイプ(53物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,411	2,010	598	93.8%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,241	1,880	638	97.5%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,225	5,710	1,484	94.2%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,656	2,300	643	97.1%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	399	704	304	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	602	719	116	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	361	588	226	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	580	786	205	94.3%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	361	630	268	95.4%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	321	553	231	96.8%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,794	3,060	1,265	97.8%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,127	1,960	832	94.2%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	701	834	132	95.5%
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	310	425	114	100.0%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,294	1,880	585	93.3%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,249	2,010	760	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	700	1,570	869	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,962	3,820	1,857	97.3%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,532	2,980	1,447	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,012	5,900	2,887	98.5%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	478	789	310	95.9%
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	2006/6	992	1,870	877	97.5%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	364	735	370	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,378	4,960	2,581	98.6%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,074	2,120	1,045	94.9%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	911	2,060	1,148	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,750	2,920	1,169	99.2%
F-4-057	ディム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	832	1,290	457	98.7%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,267	2,770	1,502	100.0%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	660	1,190	529	93.4%
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	2005/8	1,014	2,020	1,005	100.0%
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	4,730	8,780	4,049	98.3%
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,519	2,700	1,180	100.0%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,436	1,780	343	97.4%
F-4-072	グランカーサ両国吉番館	東京都墨田区	2006/2	1,386	1,640	253	97.4%
F-4-073	グランカーサ両国武番館	東京都墨田区	2006/6	757	900	142	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,452	2,700	247	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,488	1,750	261	93.9%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,041	1,160	118	100.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,234	1,450	215	92.9%
F-4-080	グランカーサ溝の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,321	2,470	148	97.9%
F-4-081	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都墨田区	2023/10	2,347	2,390	42	95.1%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,714	1,850	135	96.5%
F-4-083	グランカーサ王子II	東京都北区	2023/12	4,498	4,700	201	96.3%
F-4-084	グランカーサ蒲田ウエスト	東京都大田区	2025/3	1,039	1,110	70	69.3%
F-4-085	グランカーサ川崎生田	神奈川県川崎市	2023/2	1,172	1,100	▲72	100.0%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市中区	2006/2	470	639	168	96.0%
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋市中区	2005/9	3,459	5,180	1,720	94.8%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市中区	2006/6	1,757	2,760	1,002	98.3%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市中区	2007/6	2,569	3,180	610	95.1%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	527	919	391	98.4%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,483	2,520	1,036	96.0%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	401	641	239	100.0%
ファミリー計				76,386	115,362	38,975	97.1%
住宅物件計				285,357	391,015	105,657	97.8%

※ グレーハイライトは2026年4月及び5月に売却済の物件になります。詳細は2026年3月23日及び4月21日のプレスリリースをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧(2026年3月末時点)

## ヘルスケア施設(42物件)

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-001	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	2006/9	2,807	3,160	352	100.0%
H-1-002	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,624	1,840	215	100.0%
H-1-004	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	2007/8	1,028	1,300	271	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市	2011/3	1,783	2,140	356	100.0%
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	2009/6	1,530	1,710	179	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋	2008/4	1,241	1,490	248	100.0%
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	688	737	48	100.0%
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,302	1,410	107	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,170	9,240	1,069	100.0%
H-1-013	プレザングラン南雪谷	東京都大田区	2019/1	3,403	3,510	106	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,263	2,610	346	100.0%
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2019/9	2,068	2,320	251	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,500	1,580	79	100.0%
H-1-019	グッドタイムリビングセンター南 プラチアセンター南	神奈川県横浜市	2015/5	11,246	11,800	553	100.0%
H-1-020	グッドタイムリビング 千葉みなと /海神通・プラチア 千葉みなと	千葉県千葉市	2007/3	4,813	4,170	▲643	100.0%
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	神奈川県横浜市	2008/8	4,150	4,070	▲80	100.0%
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	大阪府吹田市	2014/9	2,787	2,970	182	100.0%
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	大阪府堺市	2015/3	2,161	2,390	228	100.0%
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	大阪府枚方市	2008/3	2,197	2,370	172	100.0%
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	東京都江東区	2008/11	1,874	2,580	705	100.0%
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	兵庫県神戸市	2010/1	1,936	2,480	543	100.0%
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	兵庫県尼崎市	2009/4	1,665	1,720	54	100.0%
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	大阪府吹田市	1993/2	1,535	1,590	54	100.0%
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	兵庫県神戸市	2006/6	1,470	1,370	▲100	100.0%
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなと / 駅前通	千葉県千葉市	2007/6	1,403	1,280	▲123	100.0%
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	大阪府堺市	2008/3	1,061	1,090	28	100.0%
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	大阪府池田市	2007/4	952	795	▲157	100.0%
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	神奈川県横浜市	2013/5	853	801	▲52	100.0%
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	埼玉県蓮田市	2007/4	666	681	14	100.0%
H-1-035	グッドタイムリビング 流山吾番館	千葉県流山市	2007/10	635	612	▲23	100.0%
H-1-036	グッドタイムリビング 流山武番館	千葉県流山市	2016/3	610	655	44	100.0%
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	兵庫県尼崎市	2008/9	399	357	▲42	100.0%
H-1-038	グッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	2006/8	4,894	4,720	▲174	100.0%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,073	2,110	36	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,474	6,180	▲294	100.0%
H-1-046	ライブラリ練馬谷原	東京都練馬区	2022/2	3,264	3,200	▲64	100.0%

物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
H-1-047	ライブラリ志村坂上	東京都板橋区	2023/1	2,717	2,770	52	100.0%
H-2-001	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,085	1,250	164	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	700	883	182	100.0%
H-2-009	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市	2014/8	723	687	▲36	100.0%
H-2-011	アルファリビング高松駅前	香川県高松市	2014/6	588	600	11	100.0%
H-2-012	アルファリビング高松百間町	香川県高松市	2010/6	552	577	24	100.0%
ヘルスケア物件計				94,910	99,805	4,894	100.0%
全物件計				380,267	490,820	110,552	98.4%

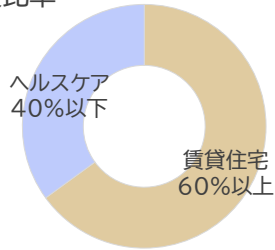
ポートフォリオ  
PML値  
2.7%

PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』  
50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりど  
の程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(予想復旧  
費用/再調達価格(%))で示したもの

# 投資方針・報酬体系(運用ガイドライン及び規約抜粋)

## ■ ポートフォリオ投資方針

### (1)投資比率



### (2)規模

原則として1物件当たり5億円以上

### (3)築年数

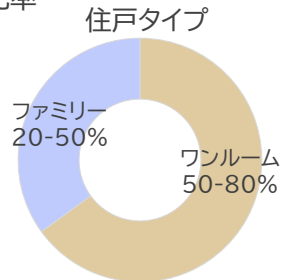
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

## ■ 賃貸住宅への投資方針

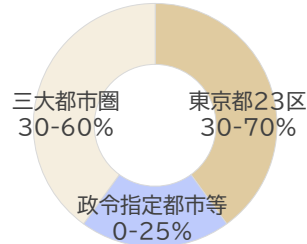
### (1)用途

賃貸住宅、学生向けマンション・学生寮、社宅・社員寮、シェアハウス、サービスアパートメント 等

### (2)投資比率



### 投資エリア



### (3)住戸タイプ

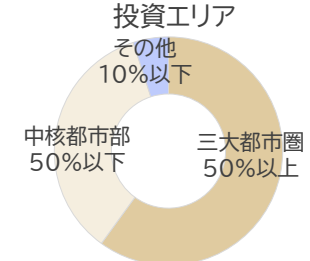
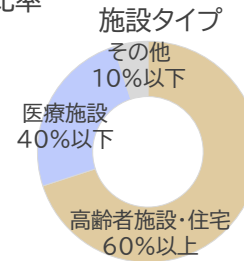
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。 教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

## ■ ヘルスケア施設への投資方針

### (1)用途

有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、その他の高齢者施設・住宅、医療施設 等

### (2)投資比率



### (3)オペレーター選定

オペレーターの財務状況、ヘルスケア事業の状況を勘案の上、長期安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

### (4)契約形態

原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件及び賃貸借契約の残存年限が実質10年以上の物件を投資対象とします。

## ■ 報酬体系

資産運用会社に対する報酬は本投資法人の規約に基づき下記の通りです。

【報酬種類】	【計算方法】
運用報酬1	運用資産評価総額×0.2% (年率)
運用報酬2	税引前当期純利益×8.0%
取得報酬	(イ)【賃貸住宅取得時】取得価額×1.0% (ロ)【ヘルスケア施設取得時】取得価額×1.5%
売却報酬	売却価額×0.5%
合併報酬	承継資産評価額×1.0%

# 資産運用会社の概要

2026年4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	9名 常勤取締役6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	122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(5)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	一般社団法人資産運用業協会会員 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	池田 弘樹
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	阿部 淳
取締役	山口 秀宣
取締役	柴崎 智
取締役(非常勤)	寺田 博幸
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:4,893億円(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:3,942億円(238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:2,516億円(142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:704億円(16物件)
大和証券ロジスティクス・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:671億円(11物件)

# ホームページのご案内

## || 上部



トピックス 原メール配信は、こちらから登録ください。

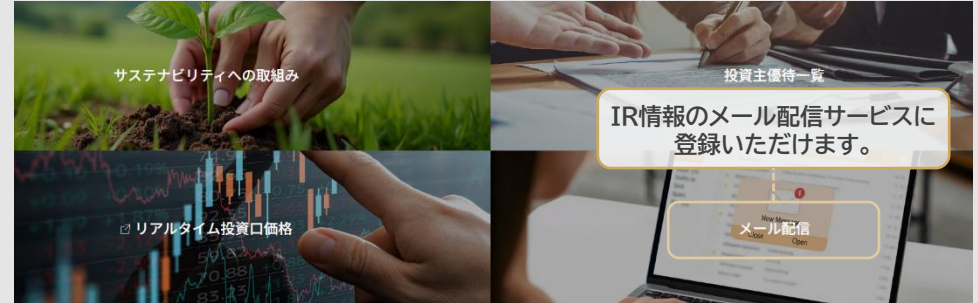
<p><b>1口当たり分配金</b></p> <p>第39期：2025年9月30日 1口当たり確定分配金 <b>2,700円</b></p>	<p><b>ファンド情報</b></p> <p>2026年4月10日現在 保有物件数 <b>237</b>件</p>	<p><b>ディスクロージャー資料</b></p> <p>第39期：2025年9月期</p>
<p>第40期：2026年3月31日 1口当たり分配金 <b>3,985円</b></p> <p>第41期：2026年3月31日 1口当たり分配金 <b>3,840円</b></p>	<p>2026年3月28日 98.0%</p>	<p>直近決算における開示資料を表示します。</p>

**最新情報**

- 2026年04月13日 お知らせ 稼働率を更新いたしました。 **NEW!**
- 2026年03月30日 シリース 資産運用会社における取締役の兼任に関するお知らせ [PDF \(20KB\)](#)
- 2026年03月23日 シリース 国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得（賃貸物件4物件）及び国内不動産の譲渡（賃貸物件2物件）に関するお知らせ [PDF \(1.5MB\)](#)
- 2026年03月23日 シリース 資産運用会社における組織の変更、取締役の担務変更及び重要な使用人の異動に関するお知らせ [PDF \(150KB\)](#)
- 2026年03月10日 シリース CAIRTS（サステナビリティ）に関するお知らせ [PDF \(1.5MB\)](#)
- 2026年03月02日 シリース 2026年3月期における投資主優待制度に関するお知らせ [PDF \(140KB\)](#)
- 2026年02月26日 シリース 資産運用会社における取締役の兼任及び選任に関するお知らせ [PDF \(211KB\)](#)
- 2026年02月25日 お知らせ (参考) 雑誌ニュースリリース
- 2026年02月19日 シリース 資金の借換えに関するお知らせ [PDF \(256KB\)](#)

最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。

## || 下部



ヘルスケア施設運営事業者

	<p>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。</p>		

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

<p>資産運用会社</p> <p><b>大和リアルエステート・アセット・マネジメント</b> Daiwa Real Estate Asset Management</p>	<p><b>大和証券グループ本社</b> Daiwa Securities Group Inc.</p>
---	--

|| ホームページアドレス  
<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

|| QRコード

# 注釈

本資料上、別段の定めがない限り、金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。そのため、端数の関係上、表示上の各数値の合計、差異は必ずしも一致しません。

## 【7ページ注記】

注1: グラフ及び数値は2026年5月21日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 【14ページ注記】

注1: NOIの推移はイメージ図であり、将来のNOI水準や増減額等を保証するものではありません。

## 【28ページ注記】

注1: 内部留保残高は2026年3月期(第40期)貸借対照表上の「任意積立金」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額を記載しています。

注2: 経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残額からの取崩しを1口当たり分配金2,410円に充足するまで実施しない場合があります。

注3: 当期純利益及び内部留保取崩しはイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

注4: 賃料増額及び金利コストの推移はイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

## 【42ページ注記】

注1: 月末稼働率、経済稼働率は期中取得物件を含めて算出しています。

注2: フリーレント付与率は件数に基づき算出しています。

注3: フリーレント日数・付与率推移、礼金収入・礼金收受率推移は期中取得、売却物件を含めて算出しています。

## 【43ページ注記】

注1: 3週間ルールは、住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

注2: ダウンタイム60日及び長期空室は、物件の新規取得時点で空室の住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

## 【47、48ページ注記】

注1: 施設の類型について、「介護付有料老人ホーム」は「介」、「住宅型有料老人ホーム」は「住」、「サービス付き高齢者向け住宅」は「サ」と記載しています。また、施設の類型が複数存在する場合は、居室ベースで最も多い類型を記載しています。

注2: 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。

注3: 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書もしくは施設から取得した情報を基に数値を記載しています。施設の類型が複数存在する場合は、全てを合計した数値を記載しています。

注4: 「入居率」は、運用会社が2026年4月時点で入手した重要事項説明書もしくは施設から取得した情報の入居者人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

注5: 「残存賃貸借契約期間」は2026年3月31日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しています。

注6: 改定日が初回の場合、改定期間の周期と異なる場合があります。2026年4月1日時点で記載しています。

注7: 合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しています。

# 注釈

## 【49ページ注記】

注1:「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。

注2:「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。内訳は家賃、管理費、食費です。

注3:No.15プラテシア千葉みなどについて、全て二人利用可能な部屋のため、一人利用の金額を記載しています。

## 【53ページ注記】

注1:ヘルスケア施設を売却した際には、投資主優待制度を使用できない可能性があります。

# 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/一般社団法人資産運用業協会会員)  
Tel. 03-6757-9680

大和証券リビング投資法人

---

Daiwa Securities Living Investment Corporation