

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

補足説明資料

「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得(賃貸物件3物件)及び国内不動産信託受益権の譲渡(ヘルスケア施設2物件)に関するお知らせ」

銘柄コード:8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

2026年5月22日



本件取引の概要及び意義

本件取引の概要

1. 取得予定資産

No.	物件名称	用途	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (2026年5月) (百万円)	取得 予定日
1	グランカーサお花茶屋 (東京都葛飾区)	居住用施設 (ワンルーム)	1,902	1,990	2026年 6月2日
2	グランカーサ瑞江 (東京都江戸川区)	居住用施設 (ファミリー)	2,661	2,670	
3	グランカーサ西葛西 (東京都江戸川区)		1,886	1,940	
取得合計		-	6,449	6,600	-

取得資産
平均築年数
0.6年
鑑定比 ▲2.3%で取得



譲渡資産
ヘルスケア施設
2物件
鑑定同額で譲渡

2. 譲渡予定資産

No.	物件名称	帳簿価額 (2026年3月) (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	譲渡 予定日
1	プレザングラン南雪谷 (東京都大田区)	3,403	3,510	81	2026年 6月1日
2	あいらの杜 石神井公園 (東京都練馬区)	2,068	2,320	233	
譲渡合計		5,472	5,830	314	-

譲渡益は全額を
分配金として還元

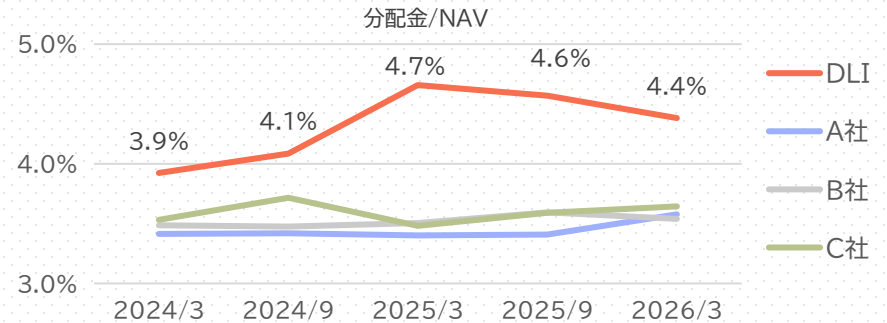
本件取引の意義

1 含み益の還元

- 適切なタイミング及び価格で譲渡を実施し、含み益を譲渡益として顕在化 譲渡益は分配金として還元

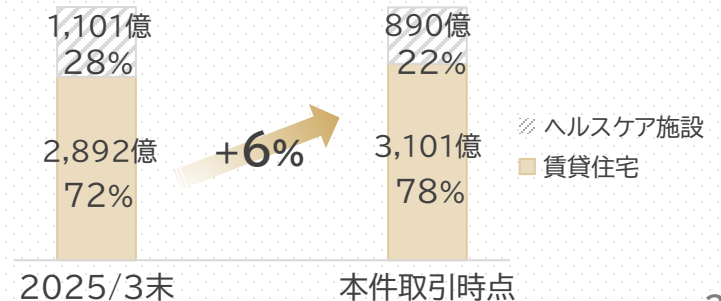
同業他社比^{*}で高水準の還元を継続

^{*} 資産規模3,000億円以上の住宅系REIT



2 成長力の強化

- 内部成長が見込まれる賃貸住宅の比率を引き上げ
- 賃貸住宅比率を今後3年で**90%**程度へ



取得予定資産の概要

グランカーサお花茶屋



- 本物件は京成本線「お花茶屋」駅から徒歩10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5階建て、1K58戸、1LDK8戸で構成されています。

所在地	東京都葛飾区
取得日	2026年6月2日
取得価格	1,902百万円
鑑定評価額	1,990百万円
建築時期	2025年10月21日
賃貸可能戸数	66戸
稼働率 (2026年3月末時点)	98.5%
鑑定NOI利回り	4.0%

グランカーサ瑞江



- 本物件は都営地下鉄新宿線「瑞江」駅から徒歩8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6階建て、1DK15戸、2LDK23戸、3LDK11戸、デイサービスセンターで構成されています。

所在地	東京都江戸川区
取得日	2026年6月2日
取得価格	2,661百万円
鑑定評価額	2,670百万円
建築時期	2025年9月11日
賃貸可能戸数	50戸
稼働率 (2026年3月末時点)	97.6%
鑑定NOI利回り	3.7%

グランカーサ西葛西

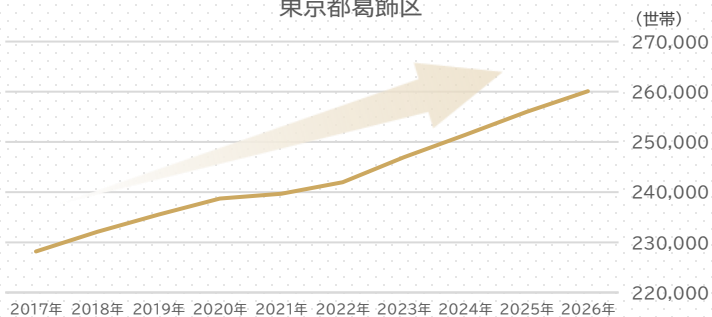


- 本物件は東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩12分の場所に位置する2025年11月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造7階建て、1DK16戸、1LDK2戸、2LDK9戸、2LDK+S13戸で構成されています。

所在地	東京都江戸川区
取得日	2026年6月2日
取得価格	1,886百万円
鑑定評価額	1,940百万円
建築時期	2025年11月21日
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 (2026年3月末時点)	44.0%
鑑定NOI利回り	3.9%

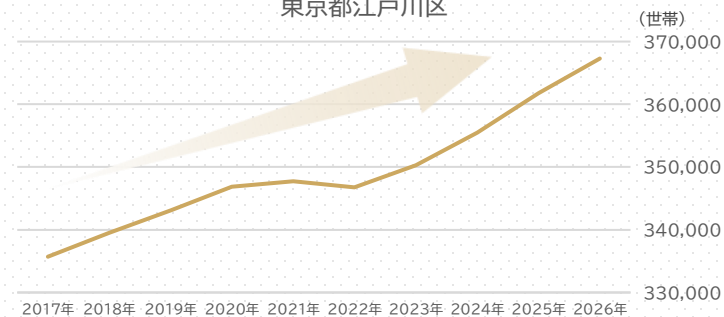
世帯数の推移

東京都葛飾区



世帯数
増加継続

東京都江戸川区



注釈

本資料文中において記載する数値は、特に記載のない限り、記載未満の桁数は切り捨て、比率は記載未満の桁数で四捨五入しています。

2ページ

1. 「ワンルーム」とは、1R、1K、1DK、1LDKの間取りを有する住居をいい、「ファミリー」とは、2K、2DK、2LDK以上の間取りを有する住居をいいます。一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類しています。
2. 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。
3. 本件取得に係る媒介者はありません。
4. 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。
5. 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額(2026年3月末)及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。
6. 本件譲渡に係る媒介者はありません。
7. 「取得資産平均築年数」は、2026年5月22日時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
8. $\text{分配金/NAV} = (\text{該当期DPU}) \times 2 \div \text{該当期1口当たりNAV(DPU控除後)}$

3ページ

1. 「世帯数および世帯転入超過数の推移」は東京都葛飾区及び江戸川区公表のデータに基づき、本資産運用会社にて作成。