

2026年5月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人  
 東京都中央区銀座六丁目2番1号  
 代表者名 執行役員 代田 英展  
 (コード番号:8986)  
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機  
 問い合わせ先 投資運用本部 部長 安住 健太郎  
 Tel. 03-6757-9680

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

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、併せて「本件取引」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件取引の概要

(i) 本件取得の概要

本件取得の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2026年5月22日付で、取得先との間で取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しており、2026年6月2日付で取得することを予定しています。

No.	物件名称	所在地	用途 (注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (2026年5月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の 差額(B)-(A) (千円) ((A)/(B))	取得先
1	グランカーサお花茶屋 (注3)	東京都 葛飾区	居住用施設 (ワンルーム)	1,902,000	1,990,000	88,000 (95.6%)	大和証券 リアルティ 株式会社
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)	2,661,000	2,670,000	9,000 (99.7%)	
3	グランカーサ西葛西	東京都 江戸川区		1,886,000	1,940,000	54,000 (97.2%)	
合計				6,449,000	6,600,000	151,000	

(注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。

(注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。以下同じです。

(注3) 本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書における物件名は変更後の名称を記載しています。なお、本日現在の名称は「アルファコートお花茶屋2」です。

(注4) 本件取得に関して、媒介者はありません。

(注5) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。

## (ii) 本件譲渡の概要

本件譲渡の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2026年5月22日付で、譲渡先との間で譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、2026年6月1日付で譲渡することを予定しています。

No.	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2026年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2026年 3月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価額 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (千円) (注1)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
1	プレザングラン南雪谷 (東京都大田区)	3,403,995	3,510,000	106,004	3,510,000	81,169	非開示 (注3)
2	あいらの杜 石神井公園 (東京都練馬区)	2,068,198	2,320,000	251,801	2,320,000	233,792	
	合計	5,472,193	5,830,000	357,806	5,830,000	314,961	

(注1) 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。以下同じです。

(注2) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額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。

(注3) 本件譲渡の譲渡先は、同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 本件譲渡に関して、媒介者はありません。

## II. 本件取引の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図っています。

取得対象物件については、安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため選定しました。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2025年12月22日付運用体制等報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

譲渡対象物件については、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地、現状の不動産売買市場の動向等を総合的に勘案した上で選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額以上の価格提示を受け、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

## III. 本件取引の内容

### (i) 取得予定資産の内容

取得予定資産の内容については、以下の個別物件表にまとめたとおりです。個別物件表の記載事項に関する説明は以下の通りです。

#### <記載事項の説明>

- 「所在地(住居表示)」は、原則として住居表示に基づいて記載しています。住居表示が実施されていないものは、番地表示による建物所在又は登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの1の建物所在地)を記載しています。なお、本日時点で未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託受益権に関しては信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

4. 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
5. 土地の「容積率」は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
6. 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
7. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。
8. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。
9. 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)は、2026 年3月 31 日時点における取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。
10. 「賃貸区画数」(ヘルスケア施設の場合は記載しています。)は、取得予定資産についてテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
11. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。
12. 建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。
13. 「緊急修繕費用の見積額」、「短期修繕費用の見積額」、「長期修繕費用の見積額」については、千円未満を切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入しています。
14. 「地震 PML」は、東京海上ディーアール株式会社より 2026 年4月に取得したものです。
15. 「PM 会社」は、PM 業務を委託している又は委託予定の PM 会社を記載しています。
16. 「マスターリース会社」は、当該資産につきマスターリース契約を締結している又は締結予定の会社を記載しています。
17. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。
18. 「月額賃料」は、取得予定資産について 2026 年3月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
19. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について 2026 年3月 31 日時点における数値及び情報をもとに敷金又は保証金額(住戸、店舗、事務所及び駐車場等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
20. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について 2026 年3月 31 日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの

面積を含めるものとしています。また、本日現在未竣工の物件については設計図書に基づく竣工時の見込みを記載しています。

21. 「テナント総数」は、取得予定資産についてマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、又は締結予定の場合、テナント総数を「1」と記載しています。
22. 「賃貸面積」は、取得予定資産について 2026 年3月 31 日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約)に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。
23. 「稼働率」は、取得予定資産について 2026 年3月 31 日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
24. 「担保設定予定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
25. 「特徴」は、取得予定資産について、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
26. 「特記事項」は、取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

## 1. グランカーサお花茶屋

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	1,902 百万円	取得予定日	2026 年6月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,990 百万円 (2026 年5月1日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地(住居表示)	東京都葛飾区宝町一丁目9番3号			
交通アクセス	京成本線「お花茶屋」駅 約 800m			
土地	所有形態	所有権 (一部共有持分権)(注)	用途地域	準工業地域
	面積	1,219.98 m <sup>2</sup> (注)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	賃貸可能戸数	66 戸
	延床面積	2,002.43 m <sup>2</sup>	建築時期	2025 年10月21日
設計者	株式会社建正設計			
施工者	株式会社リンク建設			
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	14,303 千円	地震PML	6.8%	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(予定)			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	7,250 千円			
敷金・保証金	6,247 千円			
賃貸可能面積	1,712.24 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	1,686.85 m <sup>2</sup>	稼働率	98.5%	

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

担保設定予定の有無	無し
特徴	
<p>立地特性: 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。京成本線により京成上野駅、JR 上野駅等、都心エリアへのアクセスがよく、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者や DINKS の安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造5階建てで、1K58 戸、1LDK8戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供します。</p>	
特記事項	
(注) 本物件の南側の一部(355.00 m <sup>2</sup> )の私道のうち、245.66 m <sup>2</sup> 相当が共有持分となっています。	

## 2. グランカーサ瑞江

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	2,661 百万円	取得予定日	2026 年6月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,670 百万円 (2026 年5月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区南篠崎町二丁目2番1号			
交通アクセス	都営地下鉄新宿線「瑞江」駅 約 600m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	822.92 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・デイサービスセンター
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建て	賃貸可能戸数	50 戸
	延床面積	2,925.59 m <sup>2</sup>	建築時期	2025 年9月 11 日
設計者	合同会社 Nconcept			
施工者	株式会社植木組 東京本店			
建築確認機関	富士建築センター株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	20,739 千円	地震PML	6.3%	
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	9,554 千円			
敷金・保証金	375 千円			
賃貸可能面積	2,375.10 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	2,316.97 m <sup>2</sup>	稼働率	97.6%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性: 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。新宿方面へ直通でアクセス可能であり、都心主要エリアへの通勤利便性を確保しつつ、駅周辺にはスーパーや飲食店、公園等の生活利便施設がバランスよく整備されています。落ち着いた住環境と交通利便性を兼ね備えた立地特性から、単身者や DINKS 層を中心とした底堅い賃貸需要が見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造6階建てで、1DK15 戸、2LDK23 戸、3LDK11 戸、デイサービスセンターより構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供します。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

## 3. グランカーサ西葛西

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	1,886 百万円	取得予定日	2026 年6月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,940 百万円 (2026 年5月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区西葛西二丁目4番 25 号			
交通アクセス	東京メトロ東西線「西葛西」駅 約 950m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住宅地域
	面積	644.66 ㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	賃貸可能戸数	40 戸
	延床面積	2,148.80 ㎡	建築時期	2025 年 11 月 21 日
設計者	株式会社ケー・アンド・テー			
施工者	株式会社カシワバラ・コーポレーション			
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	12,453 千円	地震PML	9.3%	
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	3,475 千円			
敷金・保証金	1,592 千円			
賃貸可能面積	1,780.67 ㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	784.12 ㎡	稼働率	44.0%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性: 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。法人が集約している大手町エリアにも直通電車がありアクセスが良く、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っているため、ファミリー、単身者、DINKS からの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造7階建てで、1DK16 戸、1LDK2戸、2LDK9戸、2LDK+S13 戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者に快適な生活を提供する物件となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(ii) 譲渡予定資産の内容

別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は2026年3月31日時点の情報、総賃料収入は2026年3月期の期中賃貸事業収入を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)	プレザングラン南雪谷(H-1-013)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	東京都大田区南雪谷三丁目11番9号				
用途	老人ホーム・保育園				
建築時期	2019年1月17日				
鑑定評価額	3,510,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	3,064.85 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	3,064.85 m <sup>2</sup>			
稼働率の推移	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	あいらの杜 石神井公園(H-1-015)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	東京都練馬区三原台一丁目29番15号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2019年9月27日				
鑑定評価額	2,320,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	2,244.48 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	2,244.48 m <sup>2</sup>			
稼働率の推移	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

IV. 本件取引先の概要

本件取引の取得予定先、譲渡予定先は国内法人2社ですが、譲渡予定先1社は同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人・本資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

## 取得予定先

(1)	名称	大和証券リアルティ株式会社
(2)	所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(3)	代表者の 役職・氏名	代表取締役社長 福島寿雄
(4)	事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介</li> <li>2. 不動産の管理</li> <li>3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介</li> <li>4. 第二種金融商品取引業</li> <li>5. 宅地建物取引業</li> <li>6. 信託業務</li> <li>7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資</li> <li>8. 企業の事業譲渡、資産売却、資本参加、業務提携及び合併等に関する仲介、斡旋</li> <li>9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務</li> <li>10. 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)並びに不動産投資信託及び不動産投資法人に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理</li> <li>11. 不動産の有効利用に関する企画、調査</li> <li>12. 経営コンサルタント業</li> <li>13. 財産の運用及び管理</li> <li>14. 貸金業法に規定する貸金業</li> <li>15. 金銭債権の売買又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務</li> <li>16. 貸出参加契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務</li> <li>17. 組合契約、投資事業有限責任組合契約又は匿名組合契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務</li> <li>18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務</li> <li>19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務</li> </ol>
(5)	資本金	500 百万円
(6)	売上高	41,572 百万円
(7)	設立年月日	2021 年4月1日
(8)	純資産	3,620 百万円
(9)	総資産	88,715 百万円
(10)	大株主	株式会社大和証券グループ本社(100%)
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社は、当該会社の100%親会社です。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向先企業に該当します。
	取引関係	当該会社は本資産運用会社との間で、当該会社によるウェアハウジング機能の提供その他のブリッジスキームにおける協力に関し、ウェアハウジング等に関する基本契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

## V. 物件取得者等の状況

本件取得先は、本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社であり、株式会社大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経るとともに、取得予定価格が鑑定評価額以下であることを確認しています。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期、⑥本投資法人が前所有者に支払うウェアハウジング費用の見込み額を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
グランカーサお花茶屋	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,861 百万円 ⑤ 2025 年9月 ⑥ 34 百万円	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ瑞江	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,540 百万円 ⑤ 2026 年1月 ⑥ 9百万円	
グランカーサ西葛西	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,585 百万円 ⑤ 2025 年 11 月 ⑥ 84 百万円	

(注1) 取得価格は、竣工済物件については売買契約書に記載の金額を記載しています。なお、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。

(注2) ウェアハウジング費用の見込み額は、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり、本投資法人が売買代金とは別に前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

(注3) 各取得予定資産は、スポンサーグループのブリッジスキームを活用し、本投資法人への譲渡を目的として一時保有することを目的とするブリッジファンドからの取得となります。したがって、ブリッジファンドである前所有者による取得時期によっては、前所有者の所有期間が短期間となっています。

## VI. 本件取得予定資金

本件取引の譲渡代金および手元資金を充当します。

## VII. 本件取引の日程

### (i) 本件取得

- ・取得の決定及び取得契約締結 : 2026 年5月 22 日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2026 年6月 2日

### (ii) 本件譲渡

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2026 年5月 22 日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡 : 2026 年6月 1日

## VIII. 決済方法等

### (i) 本件取得

取得実行時に全額決済を行います。

### (ii) 本件譲渡

譲渡実行時に全額決済を行います。

## IX. 今後の見通し

本件取引による2026年9月期(第41期)及び2027年3月期(第42期)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

## X. 鑑定評価書の概要

### (i) 取得予定資産

項目	内容	概要等	
物件名称	グランカーサお花茶屋		
鑑定評価額	1,990,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2026年5月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	1,990,000	-
直接還元法による価格	(千円)	2,010,000	-
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円)	91,314	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	90,112	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
(a) 駐車場収入	(千円)	985	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。
(a) その他収入	(千円)	4,280	礼金、更新料収入をその他の収入として計上。
(b) 空室等損失	(千円)	4,063	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
(b) 貸倒損失	(千円)	-	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断。
(2) 総運営費用	(千円)	16,067	-
維持管理費	(千円)	4,000	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	(千円)	623	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	(千円)	980	類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,570	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	(千円)	3,192	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	(千円)	4,978	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上。 建物 公租公課関係資料及び経年減点補正率等を勘案し計上。
損害保険料	(千円)	224	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	(千円)	500	インターネット使用料等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI): (1) - (2)	(千円)	75,247	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	66	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
(5) 資本的支出	(千円)	834	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF): (3) + (4) - (5)	(千円)	74,479	-
(7) 還元利回り	(%)	3.7	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	(千円)	1,970,000	-
割引率	(%)	3.5	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%)	3.8	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円)	1,710,000	-
土地割合	(%)	67.1	-
建物割合	(%)	32.9	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ瑞江				
鑑定評価額	2,670,000,000 円				
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所				
価格時点	2026年5月1日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	2,670,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	2,730,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	119,630	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	117,780	貸室賃料収入:対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定)。共益費収入:対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)。	
	駐車場収入	(千円)	1,560	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)。	
	その他収入	(千円)	4,338	駐輪場収入、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入。	
	(b)	空室等損失	(千円)	4,049	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分。
		貸倒損失	(千円)	-	敷金等により担保されるため非計上。
	(2) 総運営費用	(千円)	19,862	-	
	維持管理費	(千円)	2,640	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用。	
	水道光熱費	(千円)	855	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用。	
	修繕費	(千円)	2,219	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,729	対象不動産の管理業務に係る経費。	
	テナント募集費用等	(千円)	3,744	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等。	
	公租公課	(千円)	6,771	土地	固定資産税、都市計画税。
		建物		固定資産税、都市計画税。	
	損害保険料	(千円)	348	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金。	
その他費用	(千円)	1,555	インターネット使用料等をその他費用として計上。		
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	99,767	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	114	運用利回りを1.0%として運用益を計上。		
(5) 資本的支出	(千円)	1,740	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出。		
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	98,141	-		
(7) 還元利回り	(%)	3.6	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。		
DCF 法による価格	(千円)	2,640,000	-		
割引率	(%)	3.7	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。		
最終還元利回り	(%)	3.8	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。		
積算価格	(千円)	2,710,000	-		
	土地割合	(%)	66.8	-	
	建物割合	(%)	33.2	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし				

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ西葛西				
鑑定評価額	1,940,000,000 円				
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所				
価格時点	2026年5月1日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	1,940,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	1,990,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	89,374	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	88,487	貸室賃料収入:対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定)。共益費収入:対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)。	
	駐車場収入	(千円)	826	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)。	
	その他収入	(千円)	3,123	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入。	
	(b)	空室等損失	(千円)	3,062	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分。
		貸倒損失	(千円)	-	敷金等により担保されるため非計上。
	(2) 総運営費用	(千円)	16,528	-	
	維持管理費	(千円)	2,558	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用。	
	水道光熱費	(千円)	641	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用。	
	修繕費	(千円)	1,775	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,293	対象不動産の管理業務に係る経費。	
	テナント募集費用等	(千円)	2,795	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等。	
	公租公課	(千円)	5,075	土地	固定資産税、都市計画税。
				建物	固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	244	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金。	
その他費用	(千円)	2,144	インターネット使用料等をその他費用として計上。		
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	72,846	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	66	運用利回りを1.0%として運用益を計上。		
(5) 資本的支出	(千円)	1,220	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出。		
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	71,692	-		
(7) 還元利回り	(%)	3.6	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。		
DCF法による価格	(千円)	1,920,000	-		
割引率	(%)	3.7	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。		
最終還元利回り	(%)	3.8	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。		
積算価格	(千円)	1,880,000	-		
土地割合	(%)	64.9	-		
建物割合	(%)	35.1	-		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし				

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## (ii) 譲渡予定資産

物件名称	プレザングラン南雪谷		
鑑定評価額	3,510,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2026年3月31日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	3,510,000	-
直接還元法による価格	(千円)	3,540,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費	(千円)	非開示	
水道光熱費	(千円)	非開示	
修繕費	(千円)	非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円)	非開示	
テナント募集費用等	(千円)	非開示	
公租公課	(千円)	非開示	
損害保険料	(千円)	非開示	
その他費用	(千円)	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	136,888	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	752	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	(千円)	3,281	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	134,359	-
(7) 還元利回り	(%)	3.8	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	(千円)	3,470,000	-
割引率	(%)	3.6	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%)	3.9	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円)	3,810,000	-
土地割合	(%)	82.3	-
建物割合	(%)	17.7	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	あいらの杜石神井公園		
鑑定評価額	2,320,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2026年3月31日		
項目			概要等
収益価格	(千円)	2,320,000	-
直接還元法による価格	(千円)	2,360,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費	(千円)	非開示	
水道光熱費	(千円)	非開示	
修繕費	(千円)	非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円)	非開示	
テナント募集費用等	(千円)	非開示	
公租公課	(千円)	非開示	
損害保険料	(千円)	非開示	
その他費用	(千円)	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	94,430	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	256	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	(千円)	2,600	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	92,086	-
(7) 還元利回り	(%)	3.9	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。
DCF 法による価格	(千円)	2,300,000	-
割引率	(%)	3.9(初~10年度) 4.0(11年度)	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	(%)	4.1	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	(千円)	2,280,000	-
土地割合	(%)	76.5	-
建物割合	(%)	23.5	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス: <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

## 1. グランカーサお花茶屋

外 観 写 真



地 図



## 2. グランカーサ瑞江

### 外観写真



### 地図



## 3. グランカーサ西葛西

### 外観写真



### 地図



(補足資料) 本件取引に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
物件数	238 棟	3 棟	2 棟	239 棟
賃貸可能戸数	17,549 戸	156 戸	123 戸	17,582 戸
賃貸可能面積	714,680.71 m <sup>2</sup>	5,868.01 m <sup>2</sup>	5,309.33 m <sup>2</sup>	715,239.39 m <sup>2</sup>

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得価格総額(注1)	3,981 億円	64 億円	54 億円	3,991 億円
鑑定評価額(注2)	4,908 億円	66 億円	58 億円	4,915 億円

(注1) 取得価格総額は、取得価格に基づき算出しています。

(注2) 鑑定評価額は、グランカーサお花茶屋、グランカーサ瑞江、グランカーサ西葛西は 2026 年5月1日を、その他の物件は 2026 年3月 31 日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

< タイプ別投資額及び投資比率(取得価格ベース) >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	2,196 億円 (55.2%)	19 億円	-	2,215 億円 (55.5%)
ファミリー	839 億円 (21.1%)	45 億円	-	885 億円 (22.2%)
ヘルスケア	944 億円 (23.7%)	-	54 億円	890 億円 (22.3%)

以上