

2026年3月23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

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3月23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5月1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3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	グランカーサ上野松が谷	東京都 台東区	居住用施設 (ワンルーム)	1,268,000	1,290,000	22,000 (98.3%)	大和証券 リアルティ 株式会社
2	ソルテラス本庄西クレスト	大阪府 大阪市		941,000	1,010,000	69,000 (93.2%)	
3	グランカーサ曳舟II (注3)	東京都 墨田区	居住用施設 (ファミリー)	3,115,000	3,320,000	205,000 (93.8%)	
4	グランカーサ川口青木町公園	埼玉県 川口市		1,780,000	1,850,000	70,000 (96.2%)	
合計				7,104,000	7,470,000	366,000	

(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「アルファコート曳舟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3月23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、ジョイ尾山台は2026年4月3日付、リーベスト東中山は2026年4月28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 (2025年 9月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2025年 9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	ジョイ尾山台 (東京都世田谷区)	677,117	745,000	67,882	745,000	56,273	非開示 (注3)
2	リーベスト東中山 (千葉県船橋市)	1,131,777	1,960,000	828,222	2,160,358	763,847	非開示 (注3)
	合計	1,808,894	2,705,000	896,105	2,905,358	820,120	

(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「ジョイ尾山台」については、媒介者はありません。また、「リーベスト東中山」の譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。

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。

3. 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1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2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1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1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1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1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1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. グランカーサ上野松が谷

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	1,268 百万円	取得予定日	2026 年5月1日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,290 百万円 (2026 年3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)	東京都台東区松が谷二丁目8番 14 号			
交通アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 約 600m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	163.49 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80%
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 10 階建	賃貸可能戸数	26 戸
	延床面積	977.70 m ²	建築時期	2025 年 10 月9日
設計者	株式会社松永建設			
施工者	株式会社松永建設			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
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	7,996 千円	地震PML	5.6%	
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	1,522 千円			
敷金・保証金	176 千円			
賃貸可能面積	791.50 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	251.82 m ²	稼働率	31.8%	
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。法人が集約している銀座・日本橋エリアにも直通電車がありアクセスがよく、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 10 階建て、1DK17 戸、2DK1 戸、2LDK8 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、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供でき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。	

2. ソルテラス本庄西クレスト

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	941 百万円	取得予定日	2026 年 5 月 1 日
鑑定評価額 (価格時点)	1,010 百万円 (2026 年 3 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)	大阪府大阪市北区本庄西三丁目1番9号		
交通アクセス	Osaka Metro 谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅 約 800m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 準工業地域
	面積	279.94 m ²	容積率/建ぺい率 (A) 400%/80% (B) 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 11 階建て	賃貸可能戸数 40 戸
	延床面積	1,162.86 m ²	建築時期 2025 年 10 月 30 日
設計者	株式会社日企設計		
施工者	株式会社旭栄		
建築確認機関	株式会社近確機構		
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	11,129 千円	地震PML	12.9%
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	714 千円		
敷金・保証金	109 千円		
賃貸可能面積	1,019.54 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	183.47 m ²	稼働率	18.0%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性: 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。複数路線を利用でき、梅田エリアへのアクセスも良好で通勤・通学の利便性が高い立地となっています。周辺にはスーパー・コンビニに加えホームセンターもあり、これらの生活利便性から単身者を中心に安定した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 11 階建て、1K20 戸、1DK20 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、インターネット無料と付加価値の高い仕様となっており、入居者にクオリティの高い快適な居住環境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。			

3. グランカーサ曳舟Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	3,115 百万円	取得予定日	2026 年5月1日	
鑑定評価額 (価格時点)	3,320 百万円 (2026 年3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)	東京都墨田区向島五丁目 12 番5号			
交通アクセス	東武スカイツリーライン・東武亀戸線「曳舟」駅 約 800m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	644.24 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
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8階建	賃貸可能戸数	61 戸
	延床面積	3,045.04 m ²	建築時期	2025 年9月8日
設計者	株式会社上岡祐介建築設計事務所			
施工者	株式会社リンク建設			
建築確認機関	シー・アイ建築認証機構株式会社			
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	20,635 千円	地震PML	6.4%	
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	2,399 千円			
敷金・保証金	572 千円			
賃貸可能面積	2,535.70 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	526.96 m ²	稼働率	20.8%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性: 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。曳舟駅からは東京メロ半蔵門線への乗り入れにより大手町エリアへも直通アクセスが可能で、都心主要ビジネスエリアへの通勤利便性に優れています。また、周辺にはコンビニエンスストアや生活利便施設が点在し、日常生活のしやすさも確保されています。こうした交通利便性と住環境のバランスから、単身者および DINKS 層を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれる立地です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造8階建で、1K7戸、1SLDK16 戸、2LDK38 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、入居者にクオリティの高い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。				

4. グランカーサ川口青木町公園

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	1,780 百万円	取得予定日	2026 年5月1日
鑑定評価額 (価格時点)	1,850 百万円 (2026 年3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)	埼玉県川口市西青木三丁目 10 番 13 号		
交通アクセス	JR 京浜東北線「西川口」駅 約 1,000m		
土地	所有形態	所有権	(A) 第一種住居地域 (B) 第二種住居地域
	面積	1,205.35 m ²	容積率/建ぺい率 (A) 200%/60% (B) 200%/60%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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6階建	賃貸可能戸数	34戸
	延床面積	2,513.75 m ²	建築時期	2025年4月23日
設計者	埼玉建興株式会社			
施工者	埼玉建興株式会社			
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター			
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	15,363千円	地震PML	6.5%	
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	3,806千円			
敷金・保証金	701千円			
賃貸可能面積	2,365.63 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	1,186.55 m ²	稼働率	50.2%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性: 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。東京駅、新橋駅等の東京主要駅にも直通電車がアクセスがよく、物件周辺にもスーパー等の生活利便施設があるだけでなく、総合運動公園である青木町公園が至近であり、ファミリー層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6階建てで、2LDK1戸、2LDK+S1戸、3LDK24戸、3LDK+S1戸、4LDK7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、入居者にクオリティの高い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 2025 年9月 30 日時点の情報、総賃料収入は 2025 年9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)	ジョイ尾山台(O-4-025)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10号				
用途	共同住宅・店舗				
建築時期	1985年7月18日				
鑑定評価額	745,000千円				
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	22,144千円			
	敷金・保証金	8,872千円			
	総賃貸可能面積	1,033.40 m ²			
	総賃貸面積	1,033.40 m ²			
稼働率の推移	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称(物件番号)	リーベスト東中山(F-4-029)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	土地:所有権(敷地権) 建物:区分所有権				
所在地	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号				
用途	居宅				
建築時期	2000年2月14日				
鑑定評価額	1,960,000千円				
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	76,564千円			
	敷金・保証金	13,763千円			
	総賃貸可能面積	6,011.80㎡			
	総賃貸面積	6,011.80㎡			
稼働率の推移	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月
	100.0%	100.0%	98.9%	95.6%	100.0%

IV. 本件取引先の概要

本件取引の取得予定先、譲渡予定先は国内事業会社3社ですが、譲渡予定先2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"> 1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介 2. 不動産の管理 3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介 4. 第二種金融商品取引業 5. 宅地建物取引業 6. 信託業務 7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 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 9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務 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 11. 不動産の有効利用に関する企画、調査 12. 経営コンサルタント業 13. 財産の運用及び管理 14. 貸金業法に規定する貸金業 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 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 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 18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務 19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(5)	資本金	500 百万円
(6)	売上高	42,763 百万円
(7)	設立年月日	2021 年4月1日
(8)	純資産	1,834 百万円
(9)	総資産	68,381 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。

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
グランカーサ上野松が谷	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 1,070 百万円 ⑤ 2025 年 11 月 ⑥ 39 百万円	特別な利害関係にある者以外
ソルテラス本庄西クレアスト	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 ④ 860 百万円 ⑤ 2025 年 11 月 ⑥ 32 百万円	
グランカーサ曳舟Ⅱ	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 2,929 百万円 ⑤ 2025 年 11 月 ⑥ 106 百万円	

グランカーサ川口青木町公園	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 1,750 百万円 ⑤ 2025 年6月 ⑥ 42 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

手元資金及び今後決定予定の借入れ(注)により充当予定です。

(注)詳細については決定次第お知らせいたします。

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3月 23 日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2026 年5月1日

(ii) 本件譲渡

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2026 年3月 23 日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡
- ジョイ尾山台: 2026 年4月3日
- リーベスト東中山: 2026 年4月 28 日

VIII. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合(以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。)には、相手方当事者は、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して売買代金全額の 10% (グランカーサ上野松が谷、ソルテラス本庄西クレスト) または 20% (グランカーサ曳舟 II、グランカーサ川口青木町公園) 相当額の違約金を請求できるものとされています。

IX. 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。

X. 今後の見通し

本件取引は、取得予定日が 2026 年5月1日、譲渡予定日が 2026 年4月3日及び 2026 年4月 28 日であることから、2026 年3月期(第 40 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、本件取引による 2026 年9月期(第 41 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。

XI. 鑑定評価書の概要

(i) 取得予定資産

物件名称		グランカーサ上野松が谷			
鑑定評価額		1,290,000,000 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1日			
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	1,290,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	1,310,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	55,466	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	55,236	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。	
	駐車場収入	(千円)	458	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。	
	その他収入	(千円)	2,151	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)	2,379	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
		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)	9,240	-		
	維持管理費	(千円)	2,100	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)	400	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)	439	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)	801	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)	2,074	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	土地	(千円)	3,037	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	(千円)		再調達原価に基づき査定。
	損害保険料	(千円)	89	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)	300	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)	46,226	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	-	-		
(5) 資本的支出	(千円)	466	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)	45,760	-		
(7) 還元利回り	(%)	3.5	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)	1,270,000	-		
割引率	(%)	3.3	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	(%)	3.6	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)	1,210,000	-		
土地割合	(%)	75.3	-		
建物割合	(%)	24.7	-		
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	ソルテラス本庄西クレスト				
鑑定評価額	1,010,000,000 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1日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	1,010,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	1,020,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	48,520	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	48,114	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。	
	駐車場収入	(千円)	895	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。	
	その他収入	(千円)	1,645	礼金、更新料収入、電柱設置に伴う土地使用料をその他の収入として計上。	
(b)	空室等損失	(千円)	2,134	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。	
	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)	11,105	-		
維持管理費	維持管理費	(千円)	2,210	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)	450	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)	648	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)	1,080	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)	2,858	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	土地	(千円)	3,427	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	(千円)	3,427	建物 再調達原価に基づき査定。
	損害保険料	(千円)	101	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)	331	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)	37,415	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	-	-		
(5) 資本的支出	(千円)	660	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)	36,755	-		
(7) 還元利回り	(%)	3.6	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)	999,000	-		
割引率	(%)	3.4	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	(%)	3.7	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)	987,000	-		
土地割合	(%)	65.7	-		
建物割合	(%)	34.3	-		
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	グランカーサ曳舟Ⅱ
鑑定評価額	3,320,000,000 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1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 3,320,000	-
直接還元法による価格	(千円) 3,350,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 143,018	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 141,329	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) 1,461	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) 6,563	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) 6,335	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) 24,617	-
維持管理費	(千円) 5,050	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) 950	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) 1,298	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) 2,051	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) 5,304	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) 9,113	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 再調達原価に基づき査定。
損害保険料	(千円) 251	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) 600	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) 118,401	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 53	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) 1,210	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) 117,244	-
(7) 還元利回り	(%) 3.5	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) 3,280,000	-
割引率	(%) 3.3	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	(%) 3.6	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) 3,300,000	-
土地割合	(%) 75.2	-
建物割合	(%) 24.8	-

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

項目	内容	概要等		
物件名称	グランカーサ川口青木町公園			
鑑定評価額	1,850,000,000 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1日			
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,850,000	-	
直接還元法による価格	(千円)	1,890,000	-	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	90,248	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	88,455	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)	1,343	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(満室想定)。
	その他収入	(千円)	3,438	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入。
	空室等損失	(千円)	2,989	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。
(b)	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)	17,191	-
	維持管理費	(千円)	2,262	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)	851	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)	2,161	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)	1,301	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)	2,850	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)	5,848	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)	292	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)	1,624	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)	73,056	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	34	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)	1,460	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)	71,630	-	
(7) 還元利回り	(%)	3.8	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)	1,830,000	-	
割引率	(%)	3.9	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	(%)	4.0	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)	1,820,000	-	
土地割合	(%)	58.8	-	
建物割合	(%)	41.2	-	
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

(ii) 譲渡予定資産

物件名称	ジョイ尾山台				
鑑定評価額	745,000,000 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	2025年9月30日				
項目		内容	概要等		
収益価格	(千円)	745,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	750,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	39,934	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	40,359	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。	
	駐車場収入	(千円)	-	-	
	その他収入	(千円)	1,949	礼金、更新料収入、アンテナ設置料等をその他の収入として計上。	
(b)	空室等損失	(千円)	2,374	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。	
	貸倒損失	(千円)	-	借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)	9,573	-		
維持管理費	維持管理費	(千円)	2,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
	水道光熱費	(千円)	720	過年度実績額を参考に、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)	1,596	過年度実績額、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)	1,066	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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)	1,355	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。	
	公租公課	土地	(千円)	2,219	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。
償却資産		公租公課関係資料に基づき計上。			
損害保険料	(千円)	117	保険契約に基づく保険料及び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)	-	-		
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	30,361	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	74	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)	1,936	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)	28,499	-		
(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)	739,000	-		
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)	612,000	-		
土地割合	(%)	91.5	-		
建物割合	(%)	8.5	-		
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				

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	リーベスト東中山		
鑑定評価額	1,960,000,000 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	2025年9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	1,960,000	-
直接還元法による価格	(千円)	1,950,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	138,538	-
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	133,101	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借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)	1,836	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)	6,630	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等をその他の収入として計上。
(b)			
空室等損失	(千円)	3,029	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)	49,076	-
維持管理費	(千円)	-	組合管理費に含む。
水道光熱費	(千円)	-	収支実績等を考慮して査定。
修繕費	(千円)	4,477	ER、類似事例に基づく数値を参考に査定。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	3,297	PM 契約書等に基づき計上。
テナント募集費用等	(千円)	3,144	年間、20.0%のテナントが入替わること想定し計上。
公租公課	(千円)	9,728	土地 2025年度課税資料に基づき計上。 建物 2025年度課税資料に基づき計上。 償却資産 2025年度課税資料に基づき計上。
損害保険料	(千円)	484	保険料一覧に基づき計上。
その他費用	(千円)	27,943	管理組合費、修繕積立金等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	89,462	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	108	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)	1,680	ER、類似事例に基づく数値を参考に査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	87,890	-
(7) 還元利回り	(%)	4.5	類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し査定。
DCF 法による価格	(千円)	1,970,000	-
割引率	(%)	4.6	金融商品の利回りを基にしたベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%)	4.7	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)	1,810,000	-
土地割合	(%)	57.4	-
建物割合	(%)	42.6	-
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. グランカーサ上野松が谷

外 観 写 真



地 図



2. ソルテラス本庄西クレスト

外観写真

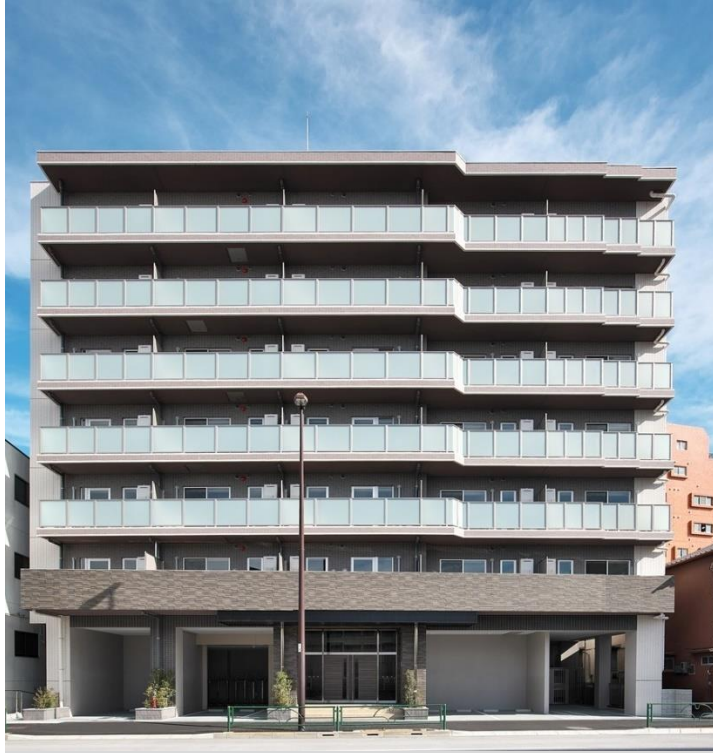


地図



3. グランカーサ曳舟Ⅱ

外観写真



地図



4. グランカーサ川口青木町公園

外観写真



地図



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(補足資料)本件取得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)	その他 取得予定資産 (d) (注)	(a)+(b)-(c)+(d)
物件数	237 棟	4 棟	2 棟	1 棟	240 棟
賃貸可能戸数	17,514 戸	161 戸	97 戸	45 戸	17,623 戸
賃貸可能面積	716,932.69 m ²	6,712.37 m ²	7,045.20 m ²	1,206.54 m ²	717,806.40 m ²

(注) 2026 年1月 22 日発表「国内不動産の取得(グランカーサ住吉Ⅱ)に関するお知らせ」の取得予定資産を意味します。(以下同じです。)

<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)	その他 取得予定資産 (d)	(a)+(b)-(c)+(d)
取得価格総額(注1)	3,927 億円	71 億円	19 億円	14 億円	3,993 億円
鑑定評価額(注2)	4,852 億円	74 億円	27 億円	19 億円	4,920 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、グランカーサ蒲田ウエストは 2025 年 10 月 1 日を、グランカーサ横濱石川町、グランカーサ川崎生田は 2025 年 11 月 1 日を、
グランカーサ広瀬通、グランカーサ一番町は 2025 年 11 月 30 日を、グランカーサ横浜磯子、グランカーサ錦糸町Ⅱは 2025 年 12 月 1 日を、
グランカーサ住吉Ⅱは 2026 年 1 月 1 日を、グランカーサ上野松が谷、ソルテラス本庄西クレスト、グランカーサ曳舟Ⅱ、グランカーサ川口青
木町公園は 2026 年 3 月 1 日を、その他の物件は 2025 年 9 月 30 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)	その他 取得予定資産 (d)	(a)+(b)-(c)+(d)
ワンルーム	2,171 億円 (55.3%)	22 億円	6 億円	14 億円	2,201 億円 (55.1%)
ファミリー	811 億円 (20.7%)	48 億円	13 億円	-	846 億円 (21.2%)
ヘルスケア	944 億円 (24.1%)	-	-	-	944 億円 (23.7%)

以上