

2026年9月30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

国内不動産の取得(賃貸住宅4物件)及び国内不動産の譲渡(メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂)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(以下をそれぞれ「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9月30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10月8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8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	グランカーサ蔵前Ⅱ (注3)	東京都 台東区	居住用施設 (ワンルーム)	1,992,000	2,090,000	98,000 (95.3%)	非開示 (注4)
2	グランカーサ浅草Ⅱ (注3)	東京都 台東区		1,584,000	1,630,000	46,000 (97.2%)	
3	グランカーサ両国Ⅱ (注3)	東京都 墨田区		1,186,000	1,240,000	54,000 (95.6%)	
4	グランカーサ両国 (注3)	東京都 墨田区		1,081,000	1,160,000	79,000 (93.2%)	
	合計			5,843,000	6,120,000	277,000	

(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「シーズンプラッツ蔵前パークフロント」「シーズンプラッツ浅草」「シーズンプラッツ両国 EAST」「シーズンプラッツ両国」です。

(注4) 本件取得の取得先は、同意が得られていないため非開示としています。

(注5) 本件取得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。

(注6) 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9月 30 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 10 月8日付で譲渡することを予定しています。

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
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂 (東京都港区)	1,436,742	2,050,000	613,257	2,150,000	693,641	非開示 (注3)

(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。

(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 2026 年6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。
- 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。
- 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8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7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8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8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8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8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8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. グランカーサ蔵前Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,992 百万円	取得予定日	2026 年 10 月 8 日
鑑定評価額 (価格時点)		2,090 百万円 (2026 年 8 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)		東京都台東区蔵前四丁目 17 番 12 号		
交通アクセス		都営地下鉄浅草線「蔵前」駅 約 210m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	261.27 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 13 階建	賃貸可能戸数	36 戸
	延床面積	1,552.94 m ²	建築時期	2023 年 10 月 11 日
設計者		株式会社千葉設計		
施工者		株式会社ナカノブドー建設 東京本店		
建築確認機関		株式会社都市建築確認センター		
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		21,153 千円	地震PML	4.6％
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		東急住宅リース株式会社 (予定)	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		6,128 千円		
敷金・保証金		5,697 千円		
賃貸可能面積		1,258.92 m ²	テナント総数	1
賃貸面積		1,111.97 m ²	稼働率	88.3％
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
立地特性: 本物件は都営地下鉄浅草線「蔵前」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩約5分の場所に位置する 2023 年 10 月竣工のマンションです。都営地下鉄浅草線・大江戸線、つくばエクスプレス線、JR 中央・総武線が利用可能であるなど交通利便性が高く、上野・東京周辺のオフィス街への通勤者の選好性の高いエリアとなっており、単身者やDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。				
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 13 階建で、1DK12 戸、1LDK24 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。				

特記事項
特記すべき事項はありません。

2. グランカーサ浅草Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,584 百万円	取得予定日	2026 年 10 月 8 日
鑑定評価額 (価格時点)		1,630 百万円 (2026 年 8 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)		東京都台東区駒形一丁目 11 番 1 号		
交通アクセス		都営地下鉄浅草線「浅草」駅 約 150m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	232.57 m ²	容積率／建ぺい率	700％／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 12 階建	賃貸可能戸数	33 戸
	延床面積	1,249.74 m ²	建築時期	2023 年 10 月 26 日
設計者		株式会社野村設計		
施工者		新三平建設株式会社		
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		18,403 千円	地震PML	7.2%
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		東急住宅リース株式会社 (予定)	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		4,857 千円		
敷金・保証金		4,461 千円		
賃貸可能面積		1,009.91 m ²	テナント総数	1
賃貸面積		918.10 m ²	稼働率	90.9%
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
立地特性: 本物件は都営地下鉄浅草線「浅草」駅から徒歩 2 分、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩 5 分の場所に位置する 2023 年 10 月竣工のマンションです。日本橋駅、新橋駅等の主要駅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。				
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 12 階建で、1K22 戸、1LDK11 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、入居者に快適な生活を提供する物件となっています。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

3. グランカーサ両国Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,186 百万円	取得予定日	2026 年 10 月 8 日
鑑定評価額 (価格時点)		1,240 百万円 (2026 年 8 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)		東京都墨田区緑二丁目 22 番 9 号		
交通アクセス		都営地下鉄大江戸線「両国」駅 約 550m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	171.60 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9階建	賃貸可能戸数	19 戸
	延床面積	1,013.43 ㎡	建築時期	2023 年 12 月 20 日
設計者		有限会社アムズ建築設計事務所		
施工者		株式会社片山組		
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		12,337 千円	地震PML	6.0%
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		東急住宅リース株式会社(予定)	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		3,794 千円		
敷金・保証金		3,529 千円		
賃貸可能面積		806.08 ㎡	テナント総数	1
賃貸面積		765.80 ㎡	稼働率	95.0%
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
立地特性: 本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩 7 分、JR 中央・総武線「両国」駅から徒歩 11 分の場所に位置する 2023 年 12 月竣工のマンションです。汐留、六本木、新宿等のビジネス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。				
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造9階建で、1DK6戸、1LDK8戸、2LDK5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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

4. グランカーサ両国

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,081百万円	取得予定日	2026年10月8日
鑑定評価額 (価格時点)		1,160百万円 (2026年8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)		東京都墨田区両国三丁目13番11号		
交通アクセス		JR中央・総武線「両国」駅 約450m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	169.09 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11階建	賃貸可能戸数	20戸
	延床面積	1,023.65 m ²	建築時期	2023年12月20日
設計者		有限会社アムズ建築設計事務所		
施工者		株式会社片山組		
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		15,538千円	地震PML	5.4%
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		東急住宅リース株式会社(予定)	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		3,447千円		
敷金・保証金		3,175千円		

賃貸可能面積	780.60 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	709.16 m ²	稼働率	90.8%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
立地特性: 本物件は JR 中央・総武線「両国」駅から徒歩 6 分、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩 7 分の場所に位置する 2023 年 12 月竣工のマンションです。2 駅 2 路線利用可能で都心主要駅までのアクセスがよく、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。			
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 11 階建てで、1LDK20 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。			
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・保証金及び賃貸面積は 2026 年 3 月 31 日時点の情報を、賃貸事業収入は 2026 年 3 月期の情報を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂(O-4-096)		
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(全区分を所有)		
所在地	東京都港区高輪一丁目 5 番 14 号		
用途	居宅		
建築時期	1999 年 3 月 1 日		
鑑定評価額	2,050,000 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	
	賃貸事業収入	51,626 千円	
	敷金・保証金	8,683 千円	
	賃貸可能面積	1,778.37 m ²	
	賃貸面積	1,778.37 m ²	
	稼働率	100.0%	

IV. 本件取引先の概要

本件取引先は国内法人 1 社ですが、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。

V. 本件取得予定資金

本件取引の譲渡代金、手元資金及び借入金を充当します。

借入金の詳細につきましては、本日付で公表しました「資金の借入れに関するお知らせ」を参照ください。

VI. 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9月 30 日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2026 年 10 月8日

(ii) 本件譲渡

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2026 年9月 30 日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡 : 2026 年 10 月8日

VII. 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。

VIII. 今後の見通し

本件取引は、取得及び譲渡予定日が 2026 年 10 月8日であることから、2026 年9月期(第 41 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、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。

IX. 鑑定評価書の概要

(i) 取得予定資産

物件名称		グランカーサ蔵前Ⅱ	
鑑定評価額		2,090,000,000 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8月1日	
項 目		内 容	概 要 等
収益価格		(千円)	2,090,000
直接還元法による価格		(千円)	2,150,000
(1) 総運営収益: (a) - (b)		(千円)	89,649
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	87,850
			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)。
		(千円)	1,320
	駐車場収入	(千円)	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)	3,433
	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)	2,954
	貸倒損失	(千円)	-
(2) 総運営費用		(千円)	15,507
	維持管理費	(千円)	3,648
	水道光熱費	(千円)	815
	修繕費	(千円)	1,462
	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。		
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,293
	PBM 見積書等に基づき計上		
	テナント募集費用等	(千円)	3,426
	年間、25.0%のテナントが入れ替わることを想定し計上。		
	公租公課	(千円)	3,981
	土地		2026 年度課税資料に基づき計上。
	建物		2026 年度課税資料に基づき計上。
	償却資産		2026 年度課税資料に基づき計上。
	損害保険料	(千円)	252
	保険資料に基づき計上。		
	その他費用	(千円)	627
	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)	74,142
(4) 一時金の運用益		(千円)	67
(5) 資本的支出		(千円)	1,275
(6) 純収益 (NCF): (3) + (4) - (5)		(千円)	72,934
(7) 還元利回り		(%)	3.4
DCF 法による価格		(千円)	2,070,000
	割引率	(%)	3.6
	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	(%)	3.6
	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)	1,980,000
	土地割合	(%)	75.8
	建物割合	(%)	24.2
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				グランカーサ浅草Ⅱ			
鑑定評価額				1,630,000,000 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8月1日			
項 目				内 容		概 要 等	
収益価格				(千円)	1,630,000	-	
	直接還元法による価格			(千円)	1,660,000	-	
	(1) 総運営収益: (a)-(b)			(千円)	72,435	-	
	(a)	共益費込み貸室賃料収入		(千円)	71,494	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)	784	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)	3,455	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)	3,298	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)	13,379	-	
		維持管理費		(千円)	3,550	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)	650	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)	827	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)	1,037	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)	2,991	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)	3,278	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。	
					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)	183	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)	863	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)	59,056	-	
	(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)	1,074	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)	58,035	-	
(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)	1,600,000	-		
	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)	1,630,000	-	
	土地割合			(%)	77.0	-	
	建物割合			(%)	23.0	-	
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				グランカーサ両国Ⅱ			
鑑定評価額				1,240,000,000 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8月1日			
項 目				内 容		概 要 等	
収益価格				(千円)	1,240,000	-	
	直接還元法による価格			(千円)	1,260,000	-	
	(1)総運営収益: (a)-(b)			(千円)	54,292	-	
	(a)	共益費込み貸室賃料収入		(千円)	53,904	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)	570	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)	2,106	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)	2,288	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)	9,539	-	
		維持管理費		(千円)	2,450	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)	563	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)	784	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)	2,085	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)	2,923	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。	
					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)	144	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)	140	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)	44,753	-	
	(4)一時金の運用益			(千円)	41	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)	720	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)	44,074	-	
(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)	1,220,000	-		
	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)	1,120,000	-	
	土地割合		(%)	74.1	-		
	建物割合		(%)	25.9	-		
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				グランカーサ両国			
鑑定評価額				1,160,000,000 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8月1日			
項 目				内 容		概 要 等	
収益価格				(千円)	1,160,000	-	
	直接還元法による価格			(千円)	1,180,000	-	
	(1) 総運営収益: (a)-(b)			(千円)	51,410	-	
	(a)	共益費込み貸室賃料収入		(千円)	51,263	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)	501	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)	1,986	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)	2,340	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)	10,586	-	
		維持管理費		(千円)	3,500	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)	500	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)	622	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)	743	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)	1,911	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)	3,011	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。	
					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)	149	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)	150	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)	40,824	-	
	(4) 一時金の運用益			(千円)	38	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)	906	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)	39,956	-	
(7) 還元利回り			(%)	3.4	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)	1,140,000	-		
	割引率		(%)	3.2	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		(%)	3.5	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)	1,160,000	-	
	土地割合		(%)	74.0	-		
	建物割合		(%)	26.0	-		
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		

(ii) 譲渡予定資産

物件名称		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂		
鑑定評価額		2,050,000,000 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)	2,050,000	-
直接還元法による価格		(千円)	2,070,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	96,051	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	93,285	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)	540	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)	7,225	礼金・更新料収入、アンテナ使用料等をその他の収入として計上。
	空室等損失	(千円)	4,999	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)	20,933	-
	維持管理費	(千円)	4,600	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)	1,000	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)	4,404	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)	2,048	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)	3,749	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	(千円)	4,389	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。
				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)	222	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)	521	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)	75,118	-
(4) 一時金の運用益		(千円)	70	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)	4,653	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)	70,535	-
(7) 還元利回り		(%)	3.4	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)	2,030,000	-
	割引率	(%)	3.2	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	(%)	3.5	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)	2,010,000	-
	土地割合	(%)	92.1	-
	建物割合	(%)	7.9	-
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	

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. グランカーサ蔵前Ⅱ

外 観 写 真



地 図



2. グランカーサ浅草Ⅱ

外 観 写 真



地 図



3. グランカーサ両国Ⅱ

外 観 写 真



地 図



4. グランカーサ両国

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	239 棟	4 棟	1 棟	242 棟
賃貸可能戸数	17,570 戸	108 戸	70 戸	17,608 戸
賃貸可能面積	713,872.41 m ²	3,855.51 m ²	1,778.37 m ²	715,949.55 m ²

< 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)	3,997 億円	58 億円	14 億円	4,041 億円
鑑定評価額(注2)	4,957 億円	61 億円	20 億円	4,998 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、グランカーサ葛西は 2026 年6月1日を、グランカーサ蔵前Ⅱ、グランカーサ浅草Ⅱ、グランカーサ両国Ⅱ、グランカーサ両国は 2026 年8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	2,228 億円 (55.7%)	58 億円	14 億円	2,271 億円 (56.2%)
ファミリー	878 億円 (22.0%)	-	-	878 億円 (21.7%)
ヘルスケア	890 億円 (22.3%)	-	-	890 億円 (22.0%)

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/>