大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2026年9月期(第41期)決算説明資料

銘柄コード:8986　2026年11月19日

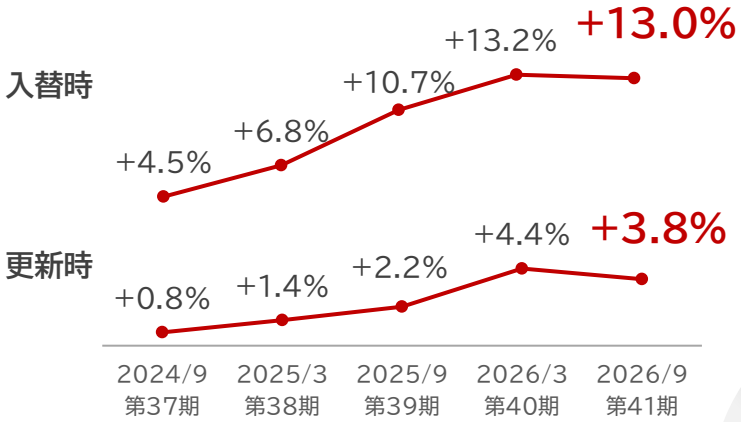
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

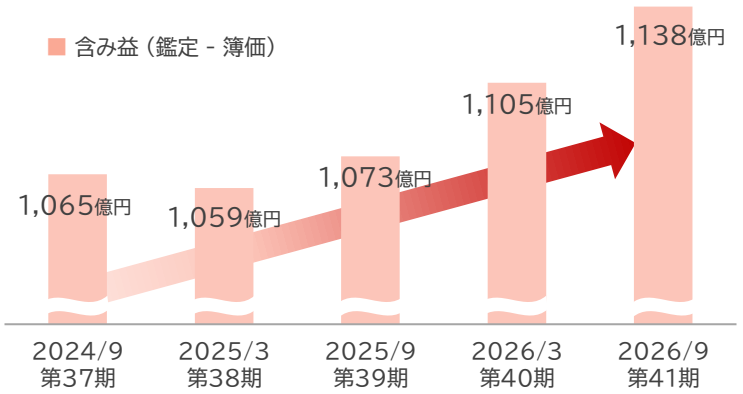


トピックス

■ 内部成長（9ページご参照）

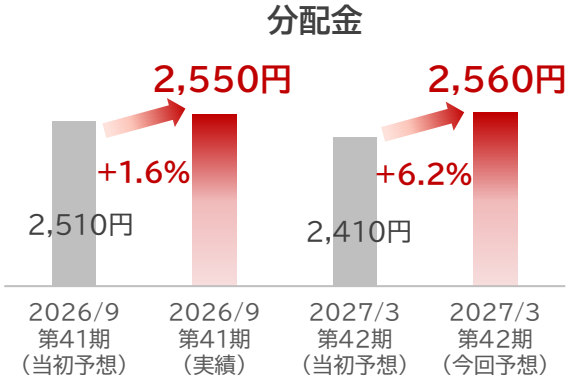


■ 資産価値向上（23ページご参照）



循環型
成長モデル

■ 投資主還元・再投資（7ページご参照）

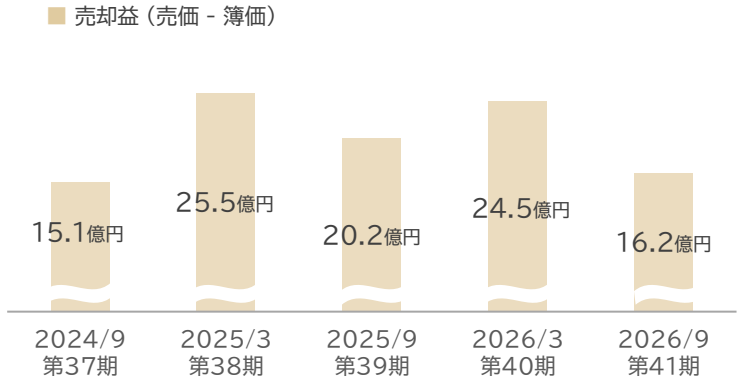


自己投資口取得

20 億円

上限口数 26,000口
発行済1.1%に相当

■ 売却益創出（24ページご参照）



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。

目次

Section 1

2026年9月期（第41期）決算及び
2027年3月期（第42期）、2027年9月期（第43期）業績予想 P3

Section 2

保有物件の運用状況 P8

Section 3

外部成長の概要 P15

Section 4

財務戦略及び財務状況 P18

Section 5

今後の戦略 P21

資料編 P26

本資料で用いている「DLI」とは大和証券リビング投資法人、「本資産運用会社」とは大和証券リビング投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントを指します。

Section 1

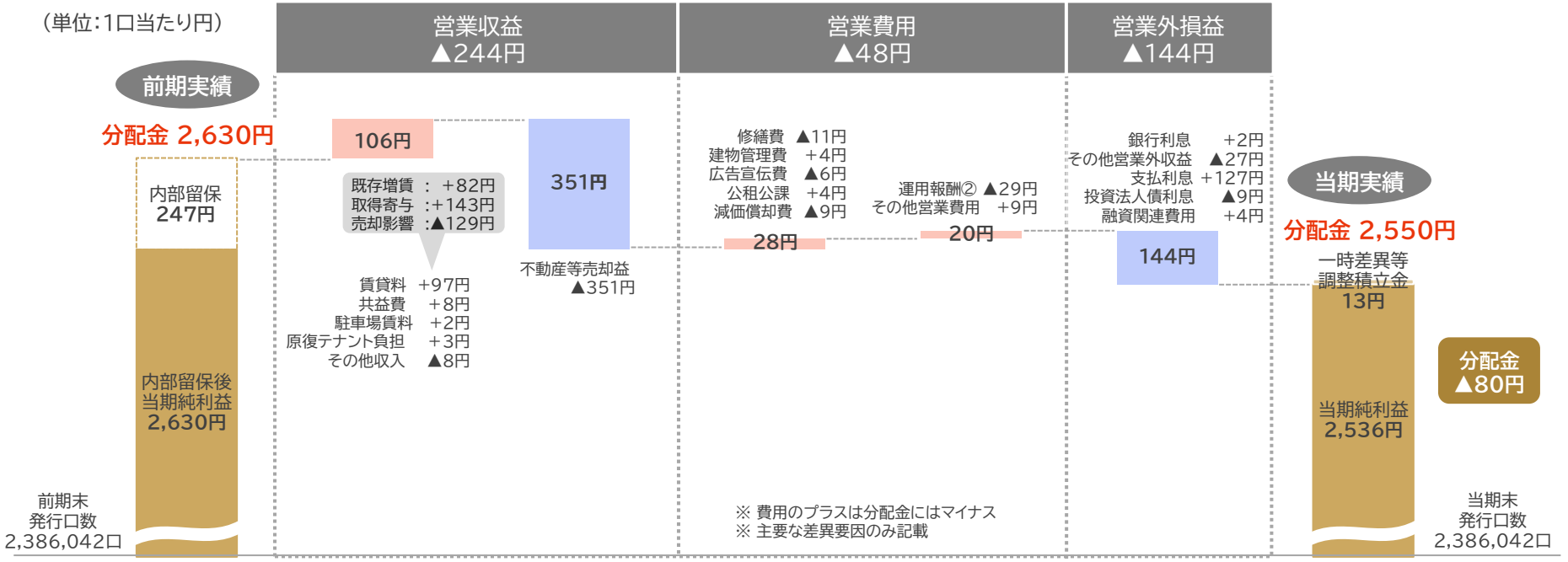
2026年9月期（第41期）決算及び
2027年3月期（第42期）、2027年9月期（第43期）業績予想

前期と当期実績との比較

（単位：百万円）

	①前期実績（2026/3）	②当期実績（2026/9）	（①と②の差）	主な差異要因
営業収益	14,993	14,409	▲584	不動産売却益の減少
営業費用	6,949	6,834	▲115	修繕費、運用報酬の減少
営業外損益	▲1,177	▲1,521	▲344	支払利息の増加
当期純利益	6,866	6,052	▲813	
内部留保	▲591	31	+623	
分配金総額	6,275	6,084	▲190	

（単位：1口当たり円）

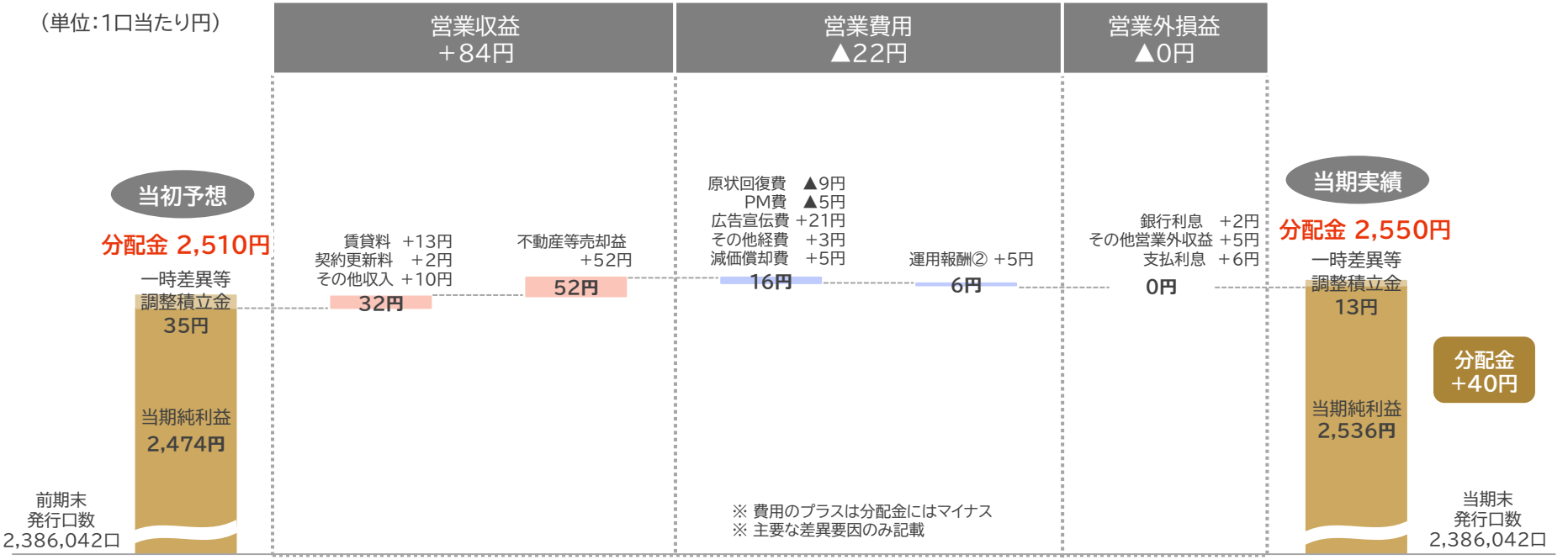


当初予想と当期実績との比較

（単位：百万円）

	❶当初予想（2026/5/21）	❷当期実績（2026/9）	（❶と❷の差）	主な差異要因
営業収益	14,208	14,409	+201	賃貸料、不動産売却益の増加
営業費用	6,781	6,834	+53	広告宣伝費の増加
営業外損益	▲1,522	▲1,521	+0	
当期純利益	5,904	6,052	+148	
内部留保	84	31	▲52	
分配金総額	5,988	6,084	+95	

（単位：1口当たり円）



2027年3月期(第42期)・2027年9月期(第43期)の予想

（単位：百万円）

	① 当期 実績	② 2027/3期 予想	差異	主な差異要因	③ 2027/9期 予想	差異	主な差異要因
営業収益 平均稼働率 平均賃料坪単価※1	14,409 96.7% 10,648円	14,778 97.1% 10,889円	+368	賃貸料・共益費 +226 契約更新料 ▲32 不動産等売却益 +212	14,777 96.9% 11,236円	▲0	賃貸料・共益費 +40 原復テナント負担 +19 不動産等売却益 ▲53
営業費用	6,834	6,811	▲23	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 ▲12 水道光熱費 +12 修繕費 +8 広告宣伝費 ▲19 減価償却費 ▲14 【他営業費用の主な差異要因】	6,760	▲51	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 +20 修繕費 ▲29 原状回復費 +75 広告宣伝費 ▲18 減価償却費 ▲57 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲19 鑑定評価・ER費用 +6 公租公課(控除対象外消費税) ▲6
営業外損益	▲1,521	▲1,925	▲403	その他営業外収益 ▲16 支払利息、投資法人債利息 +376 融資関連費用 +8	▲2,227	▲302	その他営業外収益 +5 支払利息、投資法人債利息 +306
当期純利益	6,052	6,041	▲11	1口当たり当期純利益 2026/9期 ：2,536円 2027/3期 ：2,531円	5,788	▲252	1口当たり当期純利益 2027/9期 ：2,425円
内部留保※2	31	67	+35	売却益の積極的な投資主還元を予定	▲14	▲81	売却益の積極的な投資主還元を予定
分配金総額	6,084	6,108	+23	—	5,774	▲334	—
1口当たり分配金	2,550円	2,560円	+10円	—	2,420円	▲140円	新分配方針により下限値2,420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

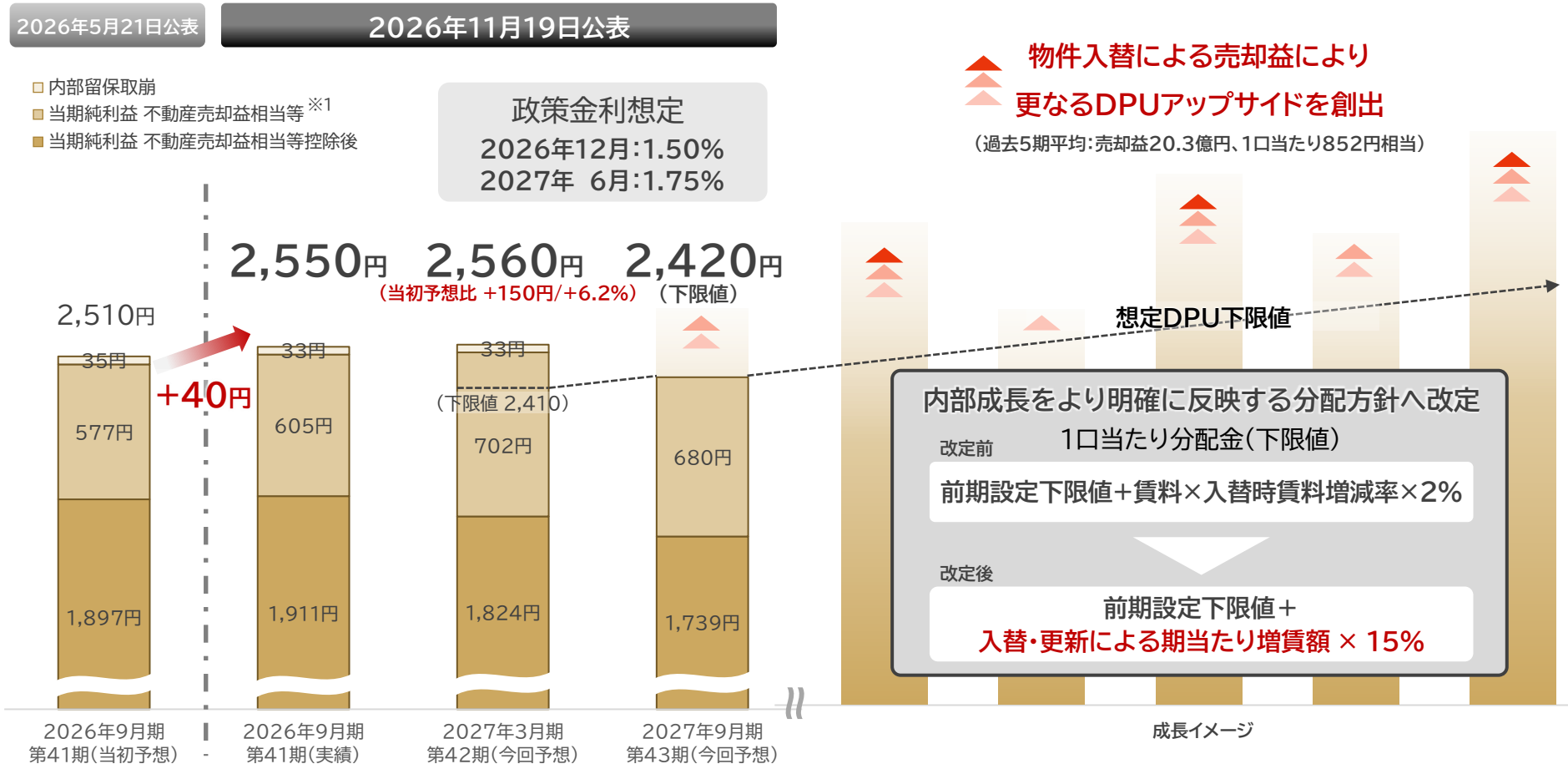
※2 内部留保について、プラスの場合は取崩し、マイナスの場合は繰り入れ

※3 費用のプラスは分配金にはマイナス

分配金成長

26年9月期DPUは当初予想比+40円の2,550円、27年3月期は+150円の2,560円に上方修正

金利上昇を織り込むも、内部成長に連動して下限値が逓増する分配方針を改定



※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68ページに記載しています。

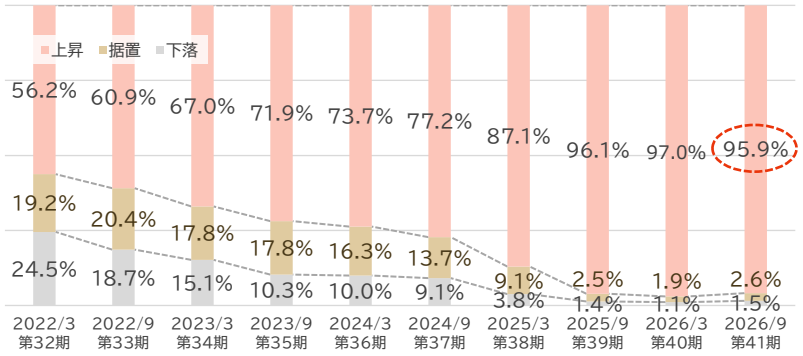
Section 2

保有物件の運用状況

【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

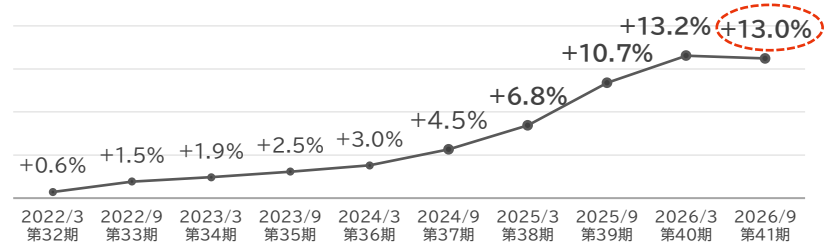
入替時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率（共益費含む）

奇数期過去最高



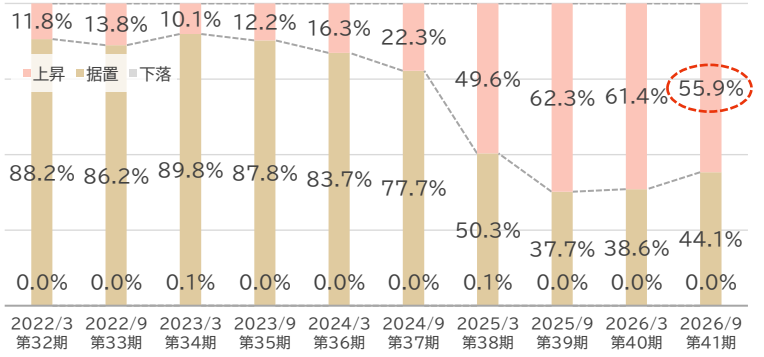
賃料の増減実績（共益費含む）

	戸数	月額増減額	増減率
上昇	1,144	18,375千円	13.7%
据置	31	-	-
下落	18	▲109千円	▲4.6%
合計	1,193	18,266千円※	13.0%

※ 当期新規契約1,297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9月期）の実績 14,732千円

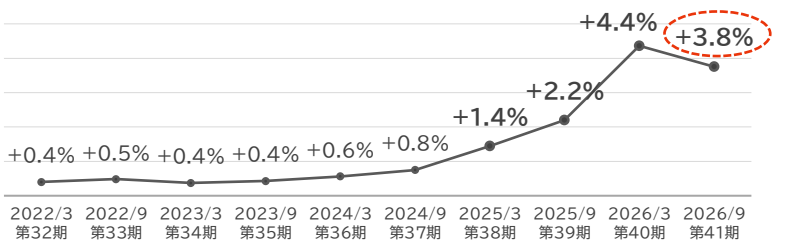
更新時の賃料動向

賃料変動件数割合



賃料増減率（共益費含む）

奇数期過去最高

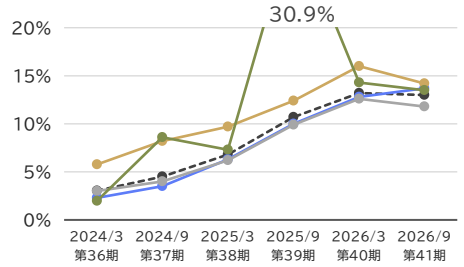


賃料の増減実績（共益費含む）

	戸数	月額増減額	増減率
上昇	1,357	10,442千円	6.4%
据置	1,069	-	-
下落	0	-	-
合計	2,426	10,442千円	3.8%

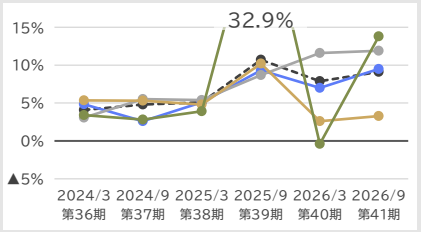
【賃貸住宅】入替時 賃料動向(エリア/タイプ別)

ポートフォリオ全体：+13.0 %(前期比▲0.2%)



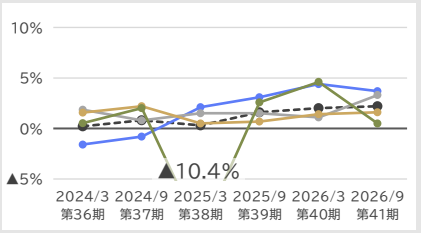
総戸数:13,747戸　入替数：1,193戸　期末稼働率：96.8%

札幌エリア　：+9.1 %(+1.2%)



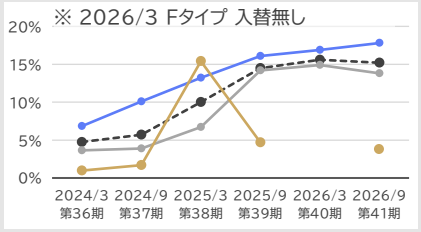
総戸数：1,049戸　入替数：77戸　期末稼働率：96.1%

愛知エリア　：+2.2 %(+0.2%)



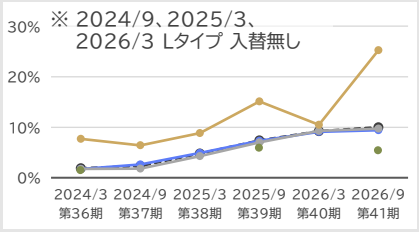
総戸数：602戸　入替数：65戸　期末稼働率：96.7%

福岡エリア：+15.2 %(▲0.4%)



総戸数：665戸　入替数：43戸　期末稼働率：98.4%

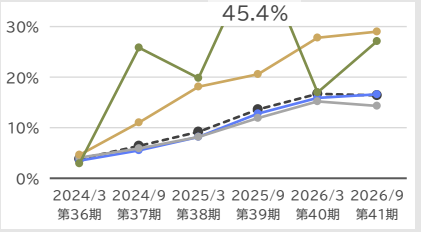
近畿エリア：+10.0 %(+0.8%)



総戸数：4,561戸　入替数：389戸　期末稼働率：96.4%

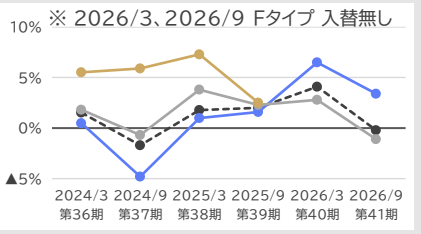
東京23区：+16.4 %(▲0.3%)

都心5区は
+18.5%



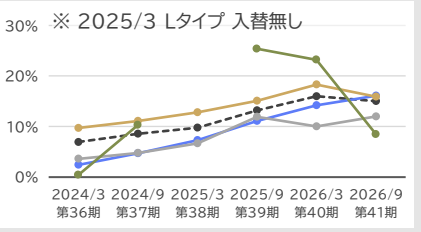
総戸数：4,925戸　入替数：402戸　期末稼働率：97.4%

仙台エリア　：▲0.2 %(▲4.3%)

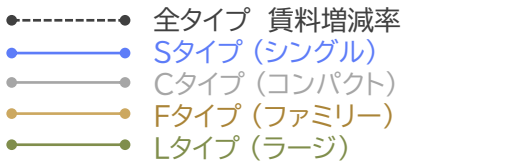


総戸数：154戸　入替数：27戸　期末稼働率：91.5%

関東エリア(23区除く)：+15.0 %(▲1.0%)



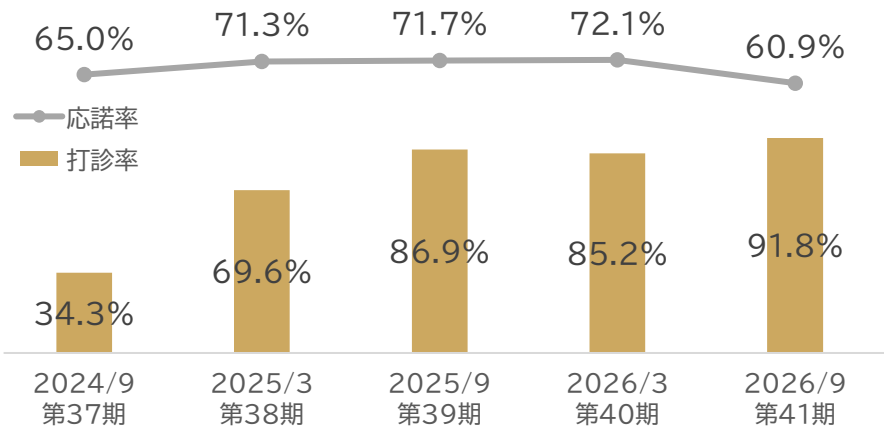
総戸数：1,791戸　入替数：190戸　期末稼働率：96.2%



※ 各期、各タイプの数値に関しては39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

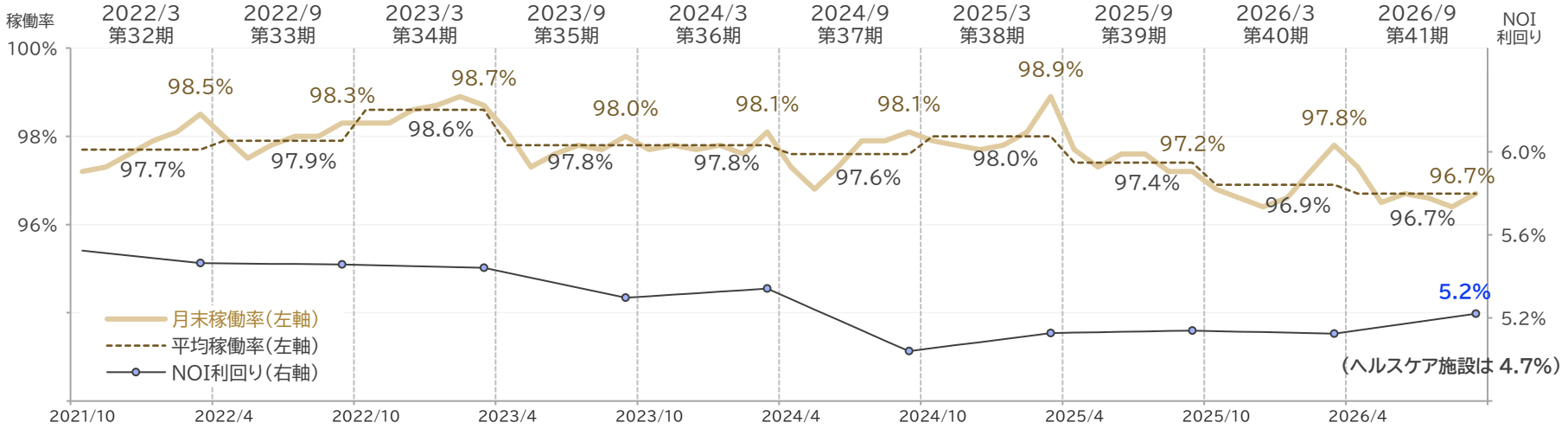
更新時賃料増額交渉



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9月期 賃料上昇率	26年3月期 賃料上昇率
札幌	181千円	1.0%	0.9%
仙台	34千円	1.5%	1.4%
関東(23区除く)	1,837千円	4.4%	6.3%
23区	5,980千円	5.0%	5.8%
愛知	142千円	0.9%	1.0%
近畿	1,752千円	2.6%	2.4%
福岡	515千円	4.4%	5.7%
合計	10,442千円	3.8%	4.4%

稼働率・NOI利回り推移



※ NOI利回りは取得価格に基づき、期中取得、売却物件を除いて算出しています。稼働率は期中取得物件を含めて算出しています。

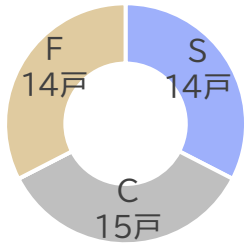
【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ①

住戸リノベーション実績

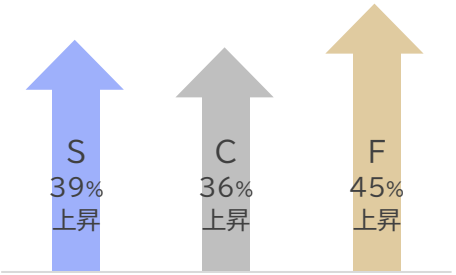
	2026年9月期
実施戸数	43戸
工事金額	218百万円
入替時賃料変動率※	+40.4%
入替時賃料変動額(月額)※	+1.9百万円

※ 2026年9月期契約済み28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

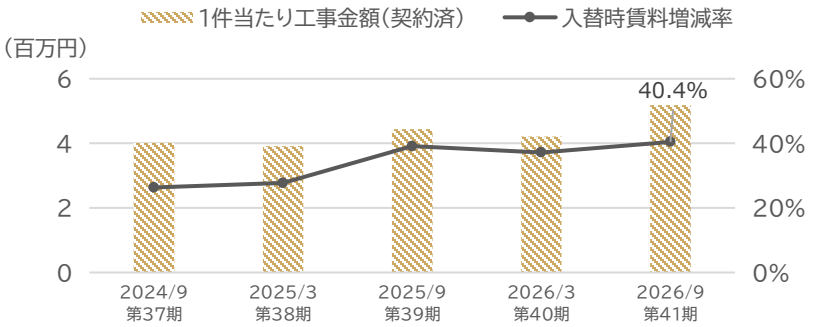
2027年3月期より、リノベーション対象住戸を再拡大

実施金額を毎期 **250**百万円程度へ増額

(前期想定は200百万円程度)

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



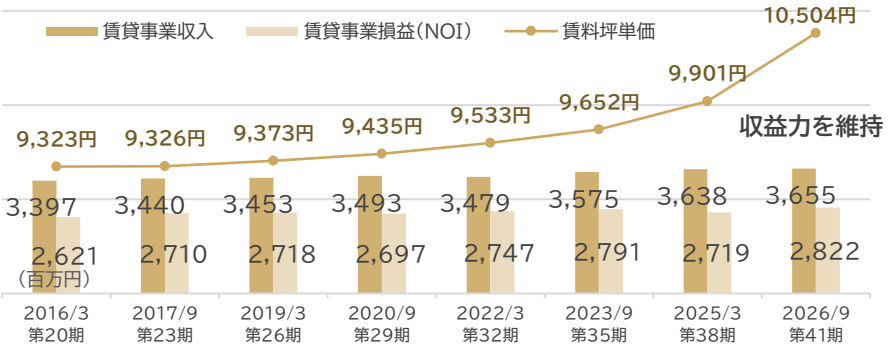
リノベーション優先エリア

東京23区 > 関東(23区除く) > 主要都市

リノベーション優先部屋タイプ

ファミリー・ラージ > コンパクト > シングル

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84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

プロスペクト清澄庭園
2002年竣工(築24年)

前賃共比
+75.0 %









間取:3LDK　専有面積:75.73㎡　工事費:7.6百万円
工事内容:キッチンをオープン式に変更、住宅設備全般交換等

リエトコート浅草橋
2005年竣工(築21年)

前賃共比
+60.7 %





間取:3LDK　専有面積:83.85㎡　工事費:9.4百万円
工事内容:リビング横の和室⇒洋室に変更、住宅設備全般交換、ダウンライトにて天井フラット化等

プロスペクト森下
2006年竣工(築20年)

前賃共比
+41.2 %

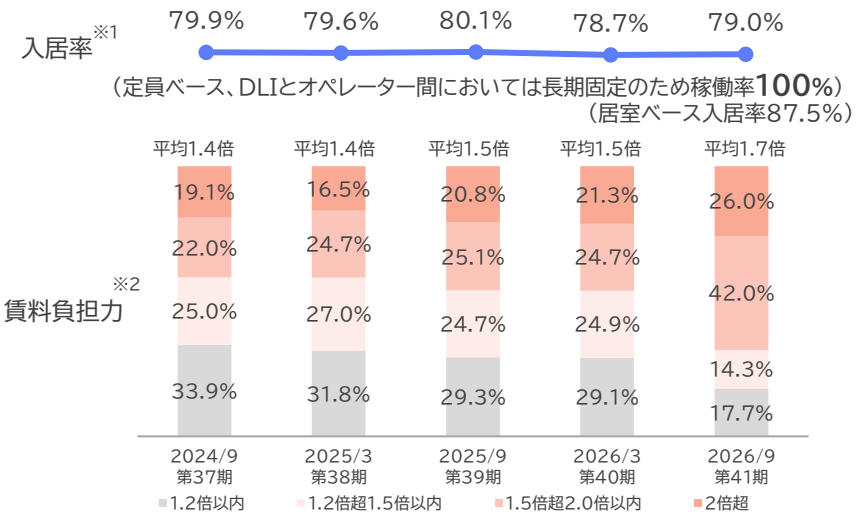




間取:2LDK　専有面積:57.57㎡　工事費:7.6百万円
工事内容:床材白基調、ダウンライトにて天井フラット化、住宅設備全般交換等

【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況（2026年9月末時点）

入居率・賃料負担力割合



増額余地が限定的な ヘルスケア施設においても賃料増額を実現

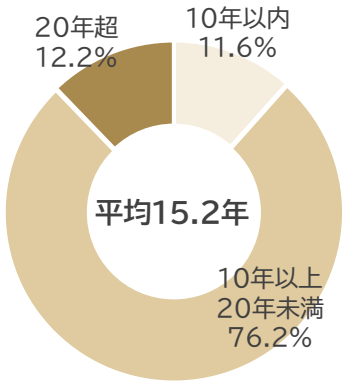
ヘルスケア施設

+1.1%（月額5万円/1テナント）

ヘルスケア施設　併設商業施設

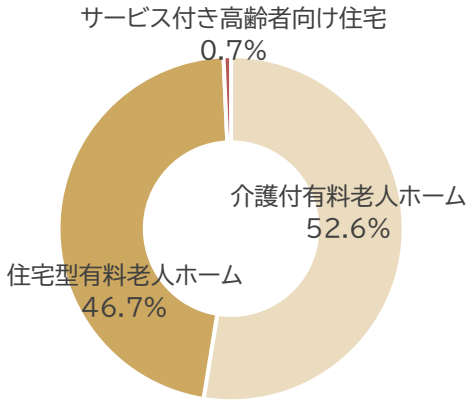
+8.1%（月額40万円/4テナント）

残存賃貸借契約期間

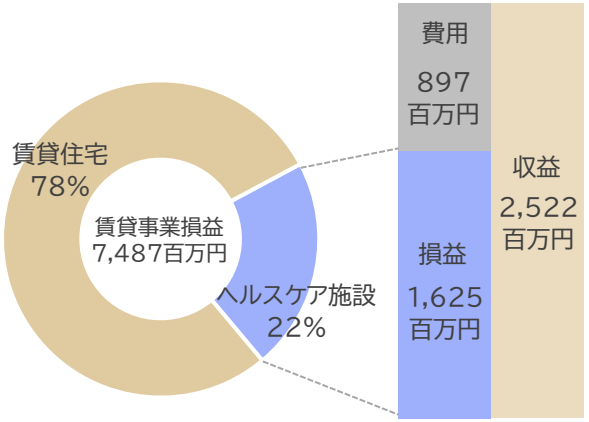


全契約 賃料固定

施設の分散状況



賃貸事業損益（減価償却費含む）



※1 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。居室ベース入居率は2026年8月末のヒアリングベースの数値。
※2 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。　EBITDAR＝営業利益+減価償却費+賃料

Section 3

外部成長の概要

物件入替の推進

26年9月期及び27年3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（9月30日時点）	売却価格	売却損益
1	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	41.2年		
2	リーベスト東中山	千葉県船橋市	26.6年		
3	willDo金山正木	愛知県名古屋市	20.6年		
4	willDo黒川	愛知県名古屋市	20.6年		
5	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	36.6年		
6	プレザングラン南雪谷	東京都大田区	7.7年		
7	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	7.0年		
8	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	27.5年		
9	willDo西明石	兵庫県明石市	23.5年		
10	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	7.7年		

※ No.8-10の物件は2027年3月期に売却

163億円 鑑定比 +2.1%

30億円 含み益 顕在化

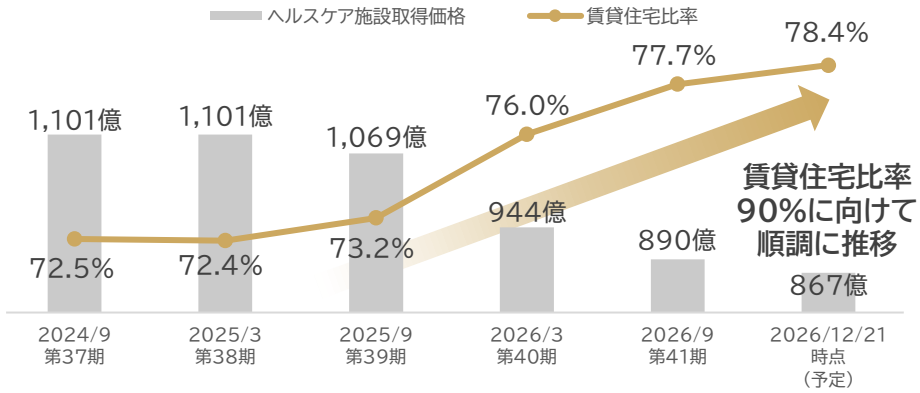
ヘルスケア施設の売却を継続

取得物件

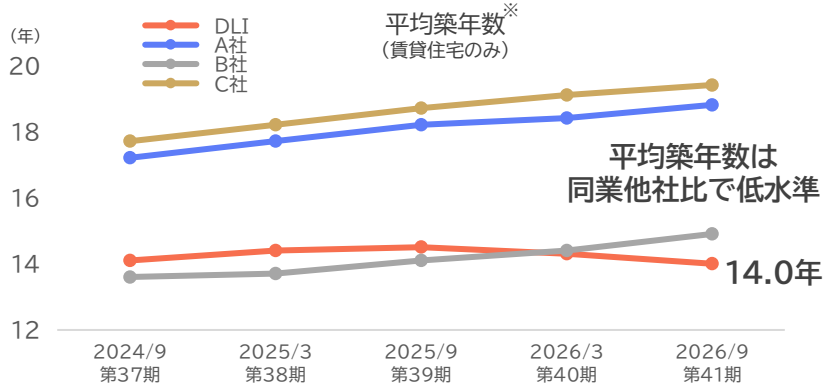
No.	物件名称	所在地	築年数（9月30日時点）	取得価格	鑑定NOI利回り
1	グランカーサ上野松が谷	東京都台東区	0.9年		3.6%
2	ソルテラス本庄西クレアスト	大阪府大阪市	0.9年		4.0%
3	グランカーサ曳舟Ⅱ	東京都墨田区	1.0年		3.8%
4	グランカーサ川口青木町公園	埼玉県川口市	1.4年		4.1%
5	グランカーサお花茶屋	東京都葛飾区	0.9年		4.0%
6	グランカーサ瑞江	東京都江戸川区	1.0年	206億円 鑑定比 ▲4.0%	3.8%
7	グランカーサ西葛西	東京都江戸川区	0.8年		3.9%
8	グランカーサ葛西	東京都江戸川区	0.6年		3.9%
9	グランカーサ蔵前Ⅱ	東京都台東区	2.9年		3.7%
10	グランカーサ浅草Ⅱ	東京都台東区	2.9年		3.7%
11	グランカーサ両国Ⅱ	東京都墨田区	2.7年		3.8%
12	グランカーサ両国	東京都墨田区	2.7年		3.8%

※ 物件概要は28ページ参照、またNo.9-12は2027年3月期に取得

賃貸住宅比率拡大による 成長力の強化



物件入替によりポートフォリオの 築年数の若返りが進展



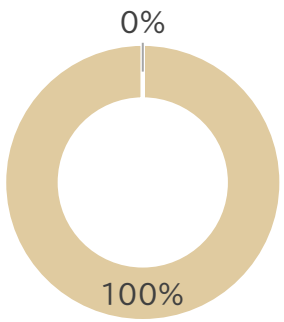
※ 資産規模3,000億円以上の住宅系REITにて比較。

パイプライン

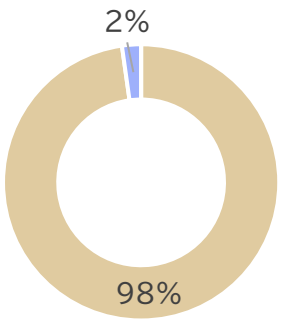
厳選した物件の取得によりポートフォリオの再構築を目指す

パイプライン 21物件 約453億円 うち竣工済み6物件の平均築年数 1.1 年（2026年11月1日時点）

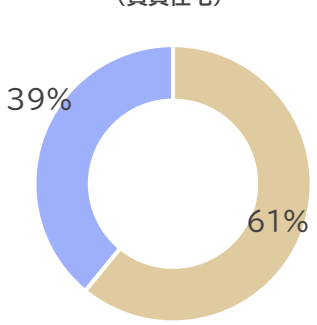
用途別比率

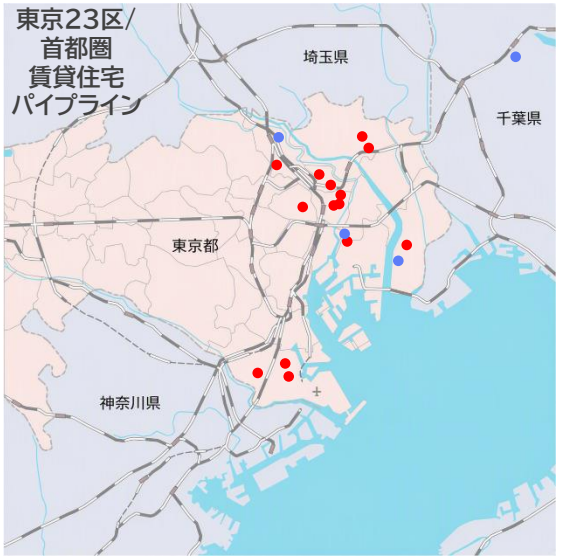


エリア別比率



タイプ別比率（賃貸住宅）





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

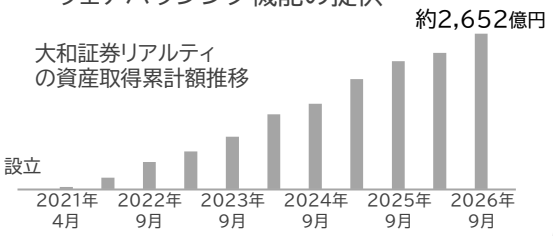
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

5投資法人で総資産残高1兆円超の運用を受託
（2026年9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 4

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9月末時点）

LTV	総資産LTV 51.8% 鑑定ベースLTV 40.5%※
総資産LTVに対する借入余力	52%：約10.6億円 （上限目安）
フリーキャッシュ・フロー	年間約33億円
金利固定化比率	50.1%
平均残存期間 平均借入期間	3.5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9月期ファイナンス実績

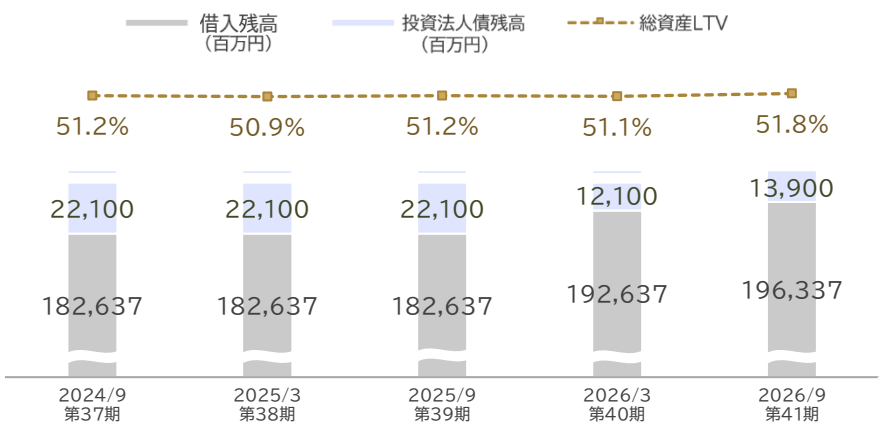
リファイナンス額	137.0億円	平均借入期間※ （リファイナンス）	4.9年
新規借入額	55.0億円	平均借入期間※ （新規借入）	6.4年

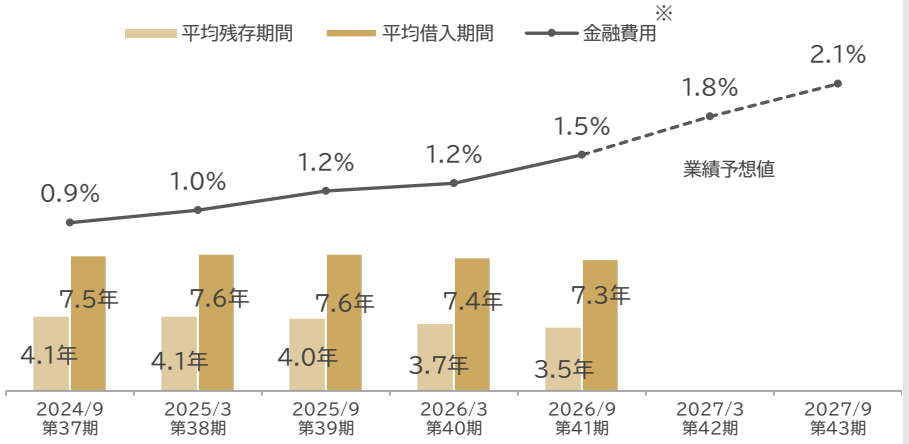
※ 平均借入期間はファイナンス対象となるそれぞれの残高に応じて加重平均して算出しています。

ソーシャルファイナンス調達状況（2026年9月末時点）

ソーシャルローン残高	109.2億円	ソーシャルボンド残高	20億円

財務指標の推移

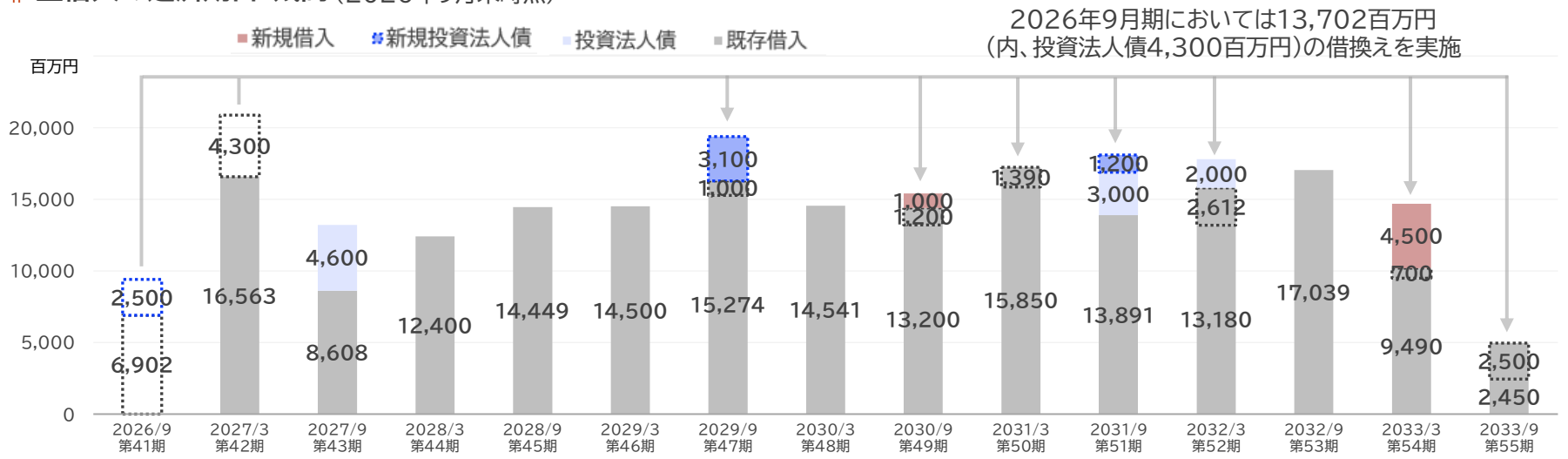




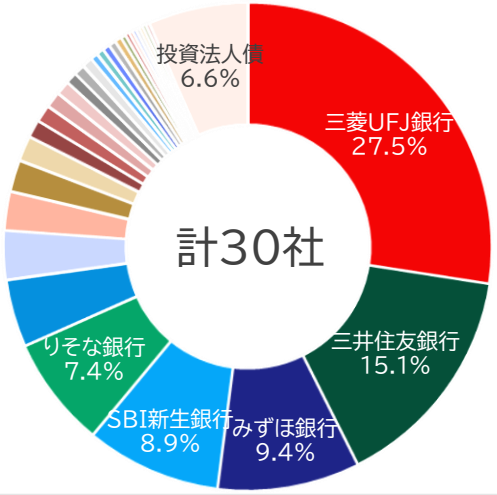
※ 金融費用は「（支払利息＋投資法人債利息＋投資法人債発行費＋融資関連費用）×2÷平均有利子負債残高」により算出しています。

有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高（2026年9月末時点）



有利子負債の内訳
（2026年9月末時点）



金融機関	借入残高（百万円）	シェア(%)
三菱UFJ銀行	57,723	27.5
三井住友銀行	31,842	15.1
みずほ銀行	19,830	9.4
SBI新生銀行	18,792	8.9
りそな銀行	15,538	7.4
あおぞら銀行	9,354	4.4
三井住友信託銀行	6,950	3.3
福岡銀行	5,350	2.5
農林中央金庫	4,400	2.1
日本政策投資銀行	3,500	1.7
七十七銀行	2,500	1.2
山口銀行	2,400	1.1
みずほ信託銀行	2,200	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
金融機関借入合計	196,337	93.4
投資法人債	13,900	6.6
有利子負債合計	210,237	100.0

Section 5

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推進～

内部成長で積み上げた含み益を、売却により顕在化し投資主へ還元

賃料増額の推進

力強い増賃による継続的な賃料・共益費成長

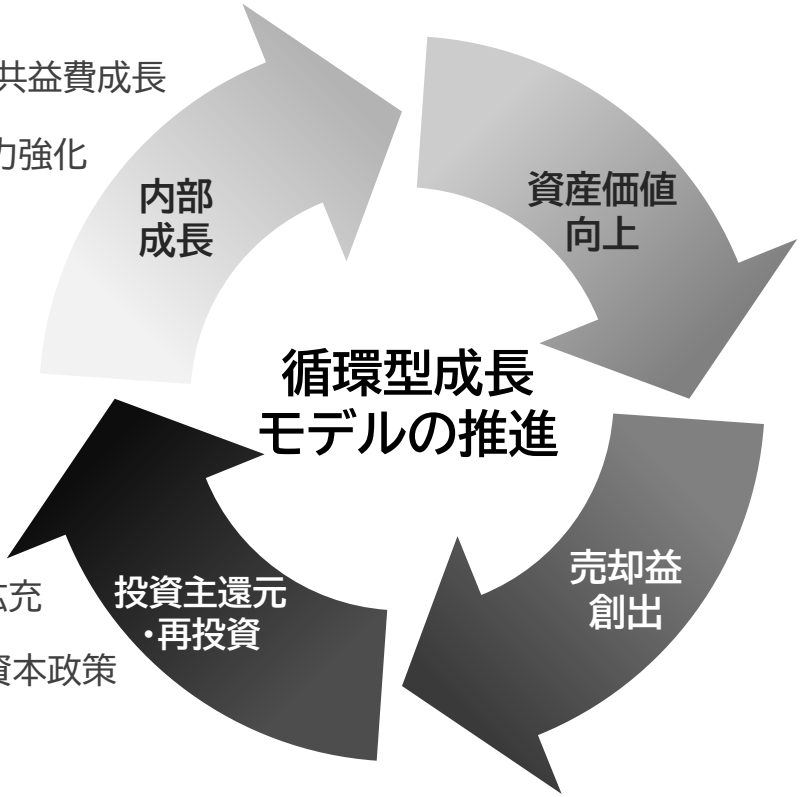
ポートフォリオ再構築による成長力強化

賃貸住宅比率
3年程度で 90% 程度へ

含み益の拡大

賃料・共益費の成長に伴う
物件価値の向上

含み益 1,138億円
鑑定/簿価 129%



投資主価値の向上

売却益を活用した投資主還元の拡充

自己投資口取得を含む機動的な資本政策

26/9期売却益：679円/口
自己投資口取得：20億円

含み益の顕在化

物件価値向上を売却益に転換
鑑定評価額以上での売却を追求

過去5期平均売却益20.3億円
（1口当たり換算：852円/口）

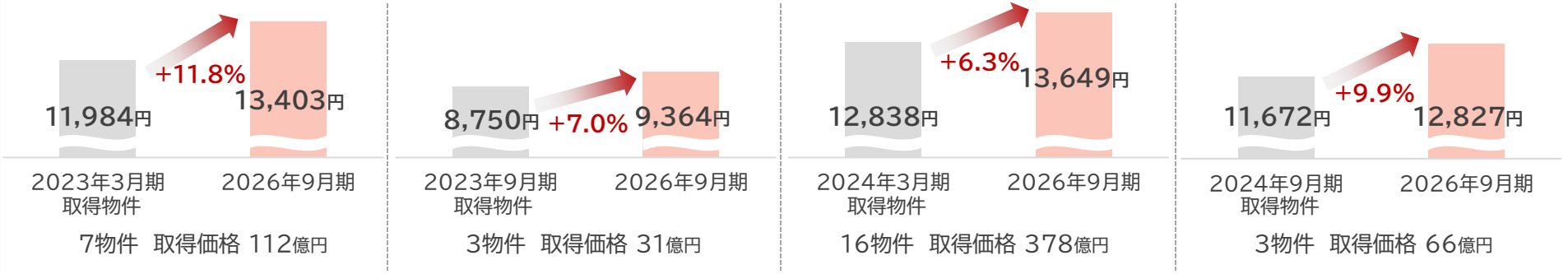
循環型成長モデル ～内部成長・資産価値向上～

取得後2年以上経過した物件の契約賃料坪単価及び物件価値の成長実績

内部成長

取得期末時点の契約賃料坪単価
2026年9月期末時点の契約賃料坪単価

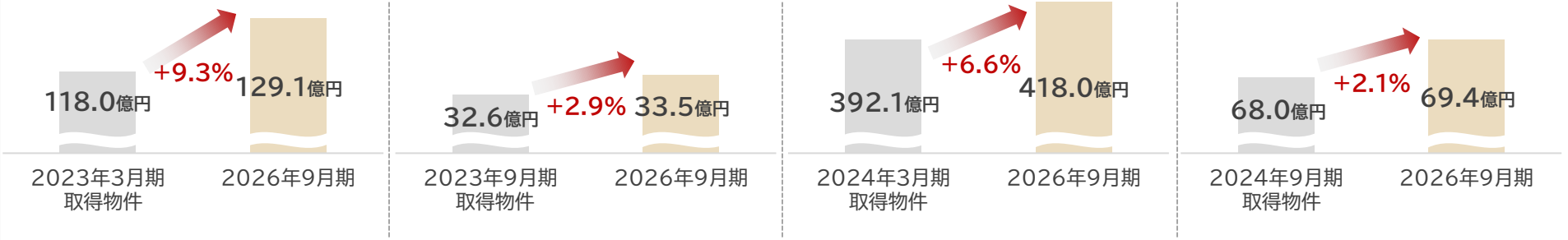
入替・更新を通じて契約賃料坪単価が力強く成長



資産価値向上

取得時点の鑑定価格
2026年9月期時点の鑑定価格

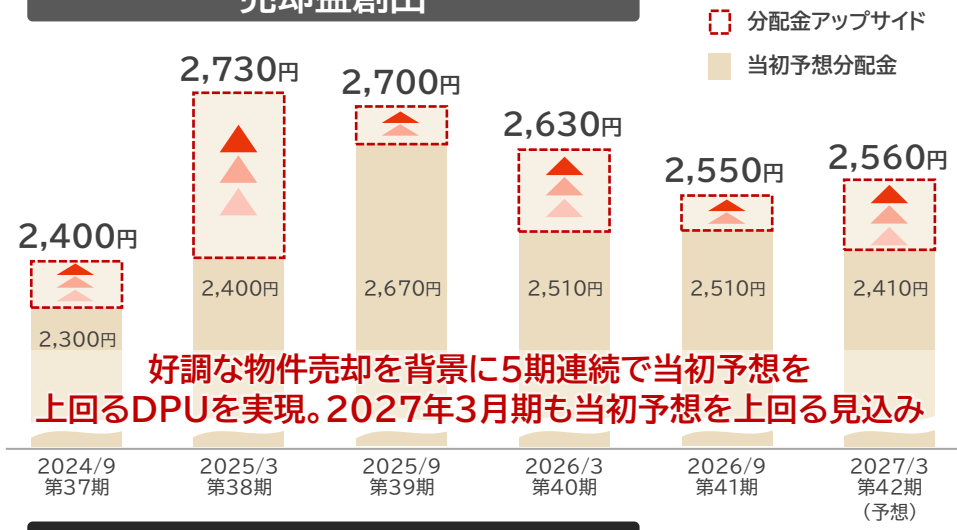
賃料・共益費の増額に伴う物件価値向上により含み益が拡大



循環型成長モデル ～売却益創出・投資主還元～

積極的な投資主還元

売却益創出

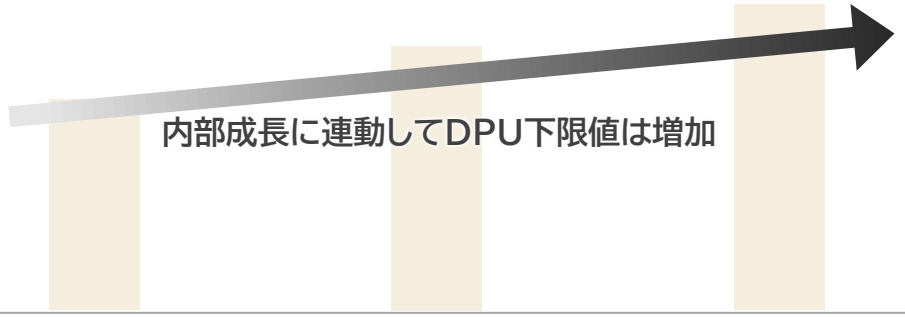


好調な物件売却を背景に5期連続で当初予想を
上回るDPUを実現。2027年3月期も当初予想を上回る見込み

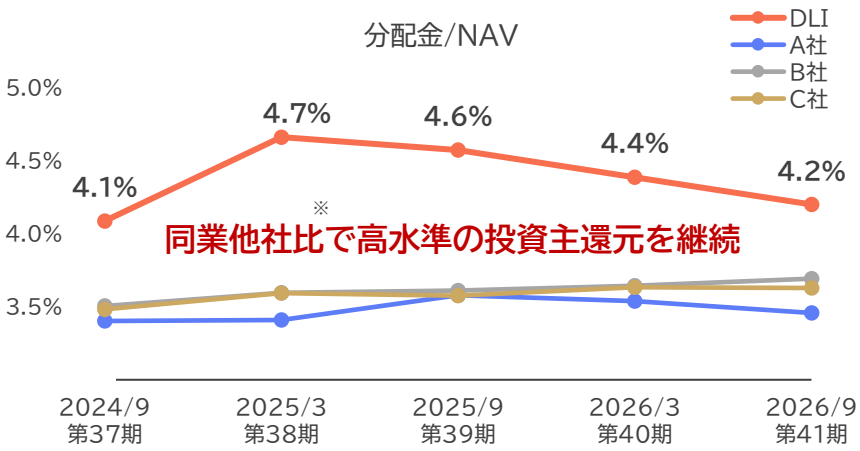
循環型成長モデルに基づき、30年(60期)を
1サイクルとして現時点の含み益を全額還元した場合

1期当たり売却益:18.9億円

(1口当たり795円相当)



投資主還元・再投資



同業他社比で高水準の投資主還元を継続



資本効率向上と投資主還元の強化を目的に
2回目の自己投資口取得を決定

※ 資産規模3,000億円以上の住宅系REITにて比較。

今後の分配金見通し

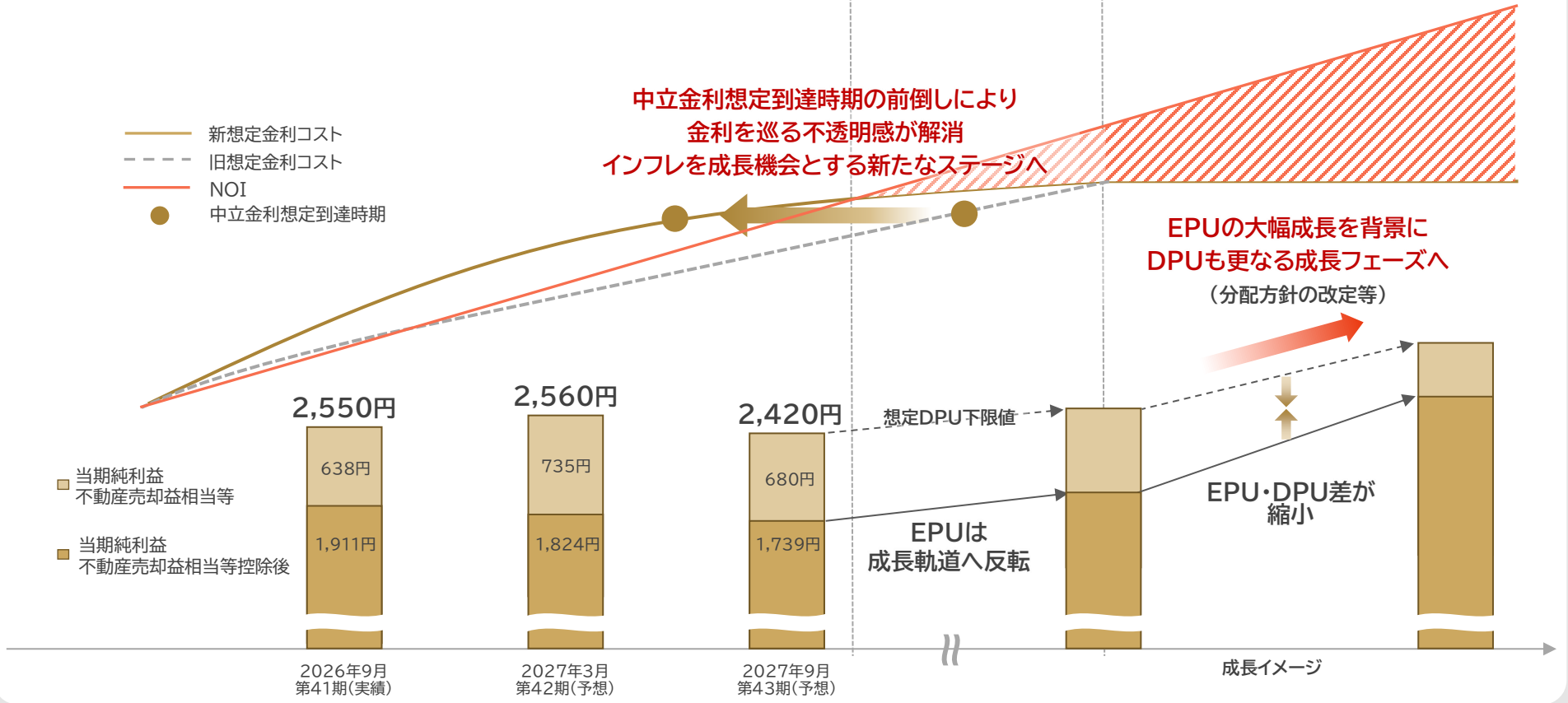
金利想定と分配金の関係性

政策金利想定
2026年12月:1.50%
2027年 6月:1.75%

第1フェーズ
継続的な売却益の創出により
金利コスト上昇下でもDPU水準を維持

第2フェーズ
NOI成長が金利コスト
上昇を上回り、EPUは
成長軌道へ反転

第3フェーズ
リファイナンス一巡後
EPUの大幅な成長フェーズへ移行



※ 本ページに関するその他の注記は68ページに記載しています。

資料編

取得物件の運用状況

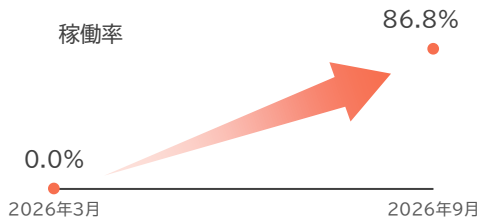
取得物件のリーシング進捗

取得時低稼働物件のリーシングが順調に進捗。収益貢献が本格化

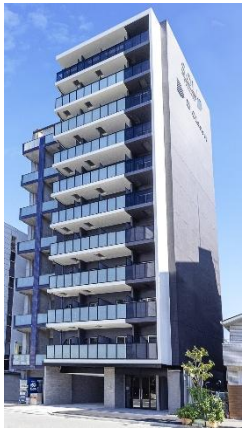
グランカーサ住吉Ⅱ



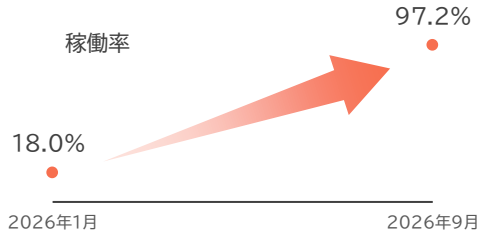
所在地	東京都江東区
取得価格	1,440百万円
建築時期	2026年3月5日
賃貸可能戸数	45戸



ソルテラス本庄西クレアスト



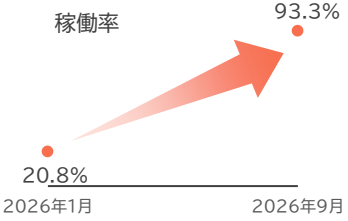
所在地	大阪府大阪市
取得価格	941百万円
建築時期	2025年10月30日
賃貸可能戸数	40戸



グランカーサ曳舟Ⅱ



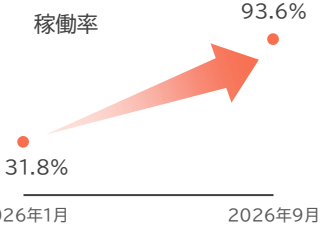
所在地	東京都墨田区
取得価格	3,115百万円
建築時期	2025年9月8日
賃貸可能戸数	61戸



グランカーサ上野松が谷



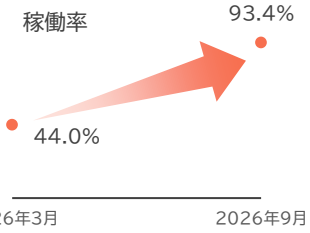
所在地	東京都台東区
取得価格	1,268百万円
建築時期	2025年10月9日
賃貸可能戸数	26戸



グランカーサ西葛西



所在地	東京都江戸川区
取得価格	1,886百万円
建築時期	2025年11月21日
賃貸可能戸数	40戸



2026年9月期 取得資産

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階建で、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9月末時点）	94.1%
鑑定NOI利回り	4.0%

グランカーサ瑞江



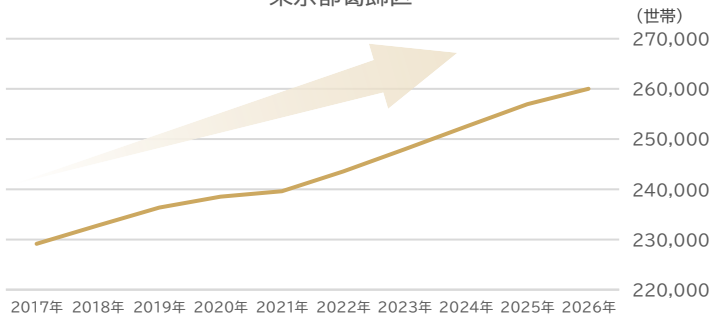


- 本物件は都営地下鉄新宿線「瑞江」駅から徒歩8分の場所に位置する2025年9月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造6階建で、1DK15戸、2LDK23戸、3LDK11戸、デイサービスセンターで構成されています。

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	2,690百万円
建築時期	2025年9月11日
賃貸可能戸数	50戸
稼働率 （2026年9月末時点）	95.2%
鑑定NOI利回り	3.8%

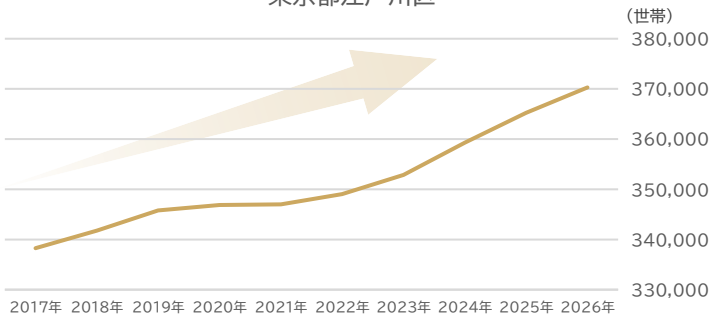
世帯数の推移

東京都葛飾区



世帯数増加継続

東京都江戸川区



※ 26年3月期決算発表日（2026年5月21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階建で、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	1,970百万円
建築時期	2025年11月21日
賃貸可能戸数	40戸
稼働率 （2026年9月末時点）	93.4%
鑑定NOI利回り	3.9%

グランカーサ葛西

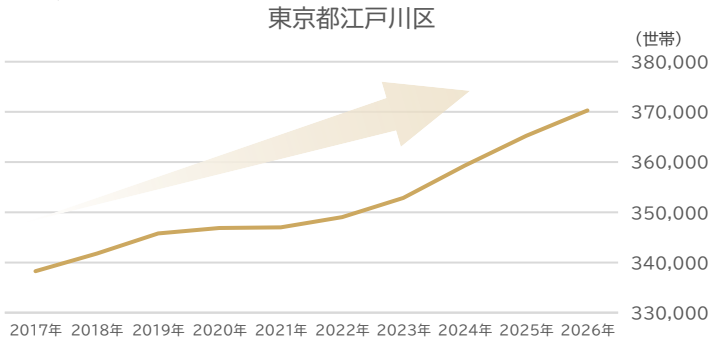




- 本物件は東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩9分の場所に位置する2026年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造5階建で、1K24戸、1LDK5戸、2LDK4戸、3LDK1戸で構成されています。

所在地	東京都江戸川区
取得日	2026年7月1日
取得価格	1,233百万円
鑑定評価額	1,300百万円
建築時期	2026年2月12日
賃貸可能戸数	34戸
稼働率 （2026年9月末時点）	85.7%
鑑定NOI利回り	3.9%

世帯数の推移



世帯数
増加継続

※ 26年3月期決算発表日（2026年5月21日）以降に取得を発表した物件を記載しています。

2027年3月期 取得資産

グランカーサ蔵前Ⅱ





所在地	東京都台東区
取得日	2026年10月8日
取得価格	1,992百万円
鑑定評価額	2,090百万円
建築時期	2023年10月11日
賃貸可能戸数	36戸
稼働率 （2026年9月末時点）	91.6%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 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5分の場所に位置する2023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13階建で、1DK12戸、1LDK24戸で構成されています。

グランカーサ浅草Ⅱ

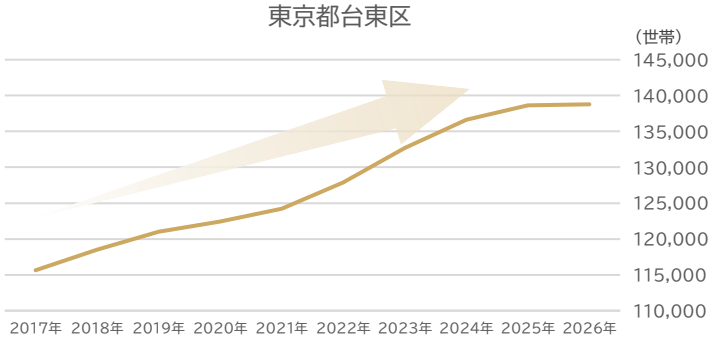




所在地	東京都台東区
取得日	2026年10月8日
取得価格	1,584百万円
鑑定評価額	1,630百万円
建築時期	2023年10月26日
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 （2026年9月末時点）	93.4%
鑑定NOI利回り	3.7%

- 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。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建で、1K22戸、1LDK11戸で構成されています。

世帯数の推移



世帯数
増加継続

※ 26年3月期決算発表日（2026年5月21日）以降に取得を発表した物件を記載しています。

2027年3月期 取得資産

グランカーサ両国



- 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。
- 本物件は鉄筋コンクリート造11階建で、1LDK20戸で構成されています。



所在地	東京都墨田区
取得日	2026年10月8日
取得価格	1,081百万円
鑑定評価額	1,160百万円
建築時期	2023年12月20日
賃貸可能戸数	20戸
稼働率 （2026年9月末時点）	90.8%
鑑定NOI利回り	3.8%

グランカーサ両国Ⅱ

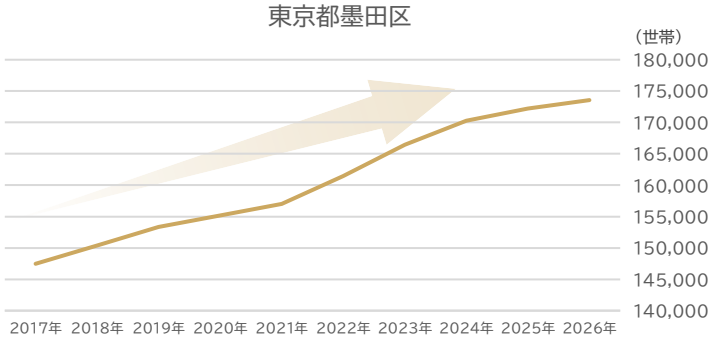


- 本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩7分、JR中央・総武線「両国」駅から徒歩11分の場所に位置する2023年12月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造9階建で、1DK6戸、1LDK8戸、2LDK5戸で構成されています。



所在地	東京都墨田区
取得日	2026年10月8日
取得価格	1,186百万円
鑑定評価額	1,240百万円
建築時期	2023年12月20日
賃貸可能戸数	19戸
稼働率 （2026年9月末時点）	91.6%
鑑定NOI利回り	3.8%

世帯数の推移



世帯数
増加継続

※ 26年3月期決算発表日（2026年5月21日）以降に取得を発表した物件を記載しています。

鑑定評価

鑑定評価額総額 239棟 5,000億円
（取得物件を除く継続保有231棟の26年3月期末比+42億円）

含み益総額 1,138億円
（26年3月期末比+33億円）

	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	231	480,371	484,650	0.9%	4.0%	4.0%	-
タイプ別							
ワンルーム	141	274,352	277,265	1.1%	3.8%	3.8%	-
ファミリー	50	112,044	113,931	1.7%	3.9%	3.9%	-
ヘルスケア	40	93,975	93,454	▲0.6%	4.5%	4.5%	-
地域別							
東京都23区	101	210,889	213,827	1.4%	3.6%	3.7%	0.1%
3大都市圏	108	228,151	229,364	0.5%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	22	41,331	41,459	0.3%	4.3%	4.3%	-
期中取得物件	8	-	15,440	-	-	3.7%	-

a. 鑑定評価額（継続保有 賃貸住宅:191物件、ヘルスケア施設:40物件　以下同様）

- 上昇　138 物件（+1百万円～+290百万円）
- 横ばい　53 物件
- 低下　40 物件（▲130百万円～▲1百万円）

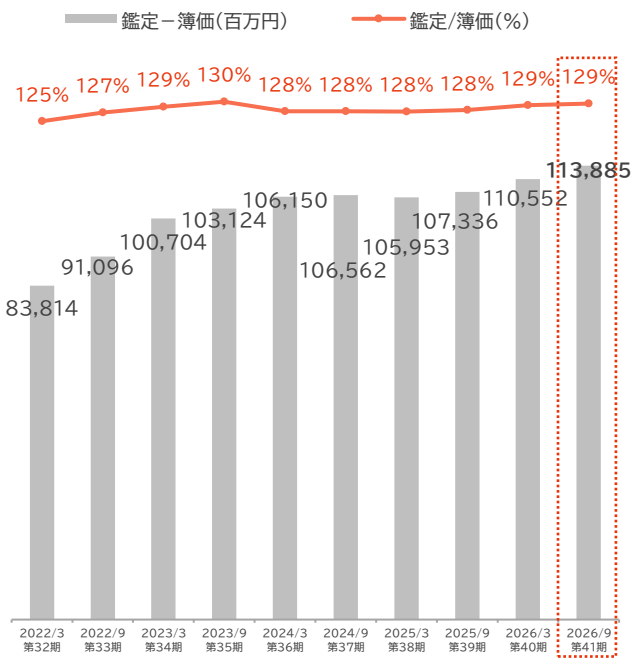
b. キャップレート

- 低下　2 物件（各10bps）
- 横ばい　198 物件
- 上昇　31 物件（10～20bps）

c. オペレーション

- 運営収益　前期比 +1.52%
- 運営費用　前期比 +1.71%
- NOI　前期比 +1.46%

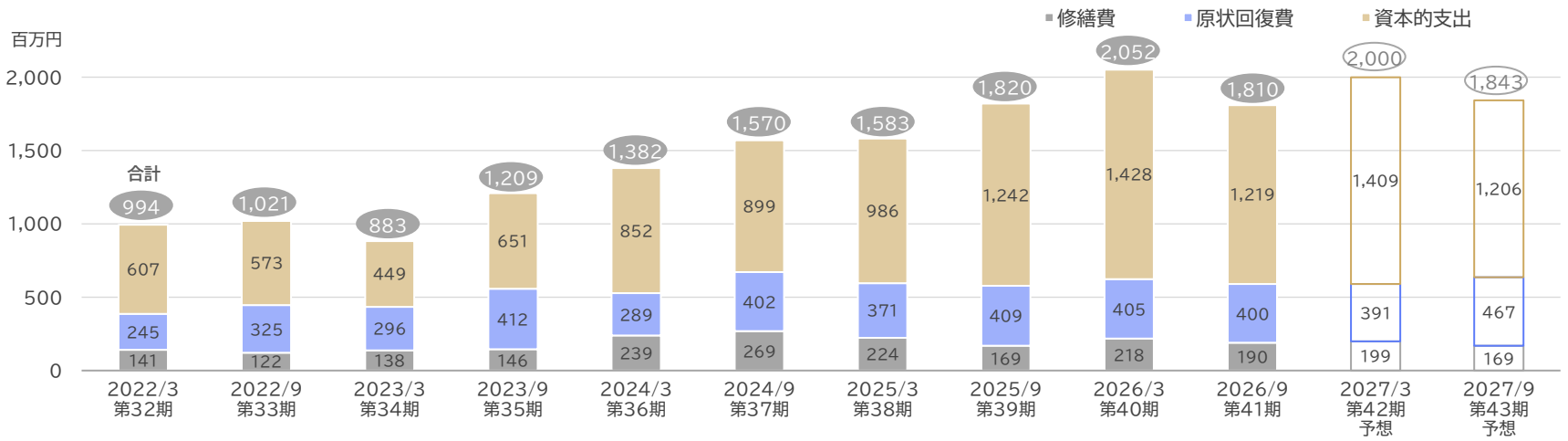
含み損益の推移



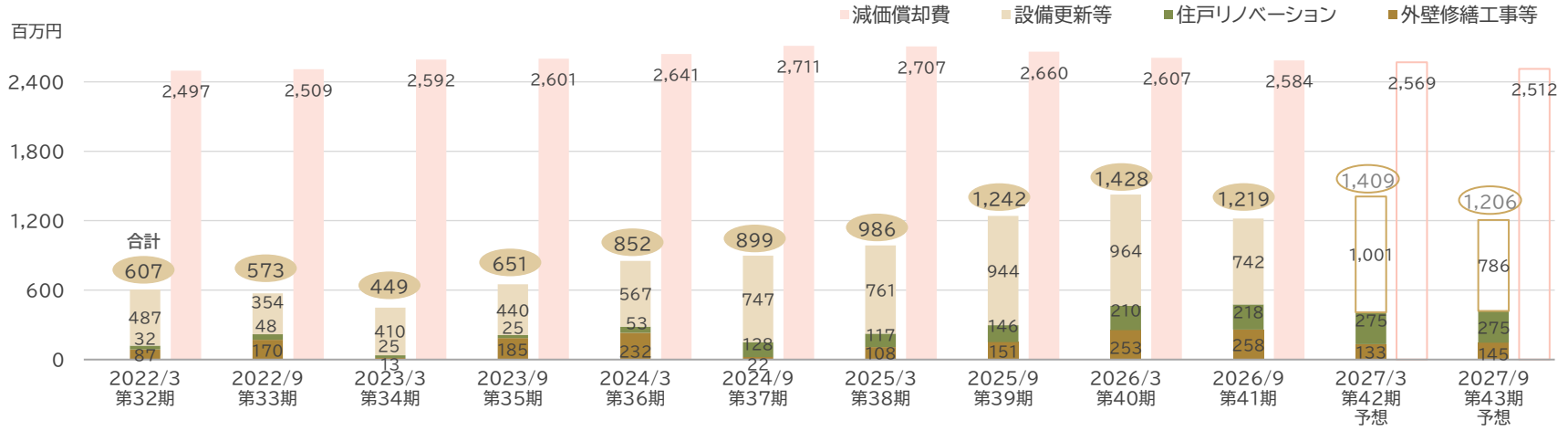
工事費の実績推移と今後の見込み

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

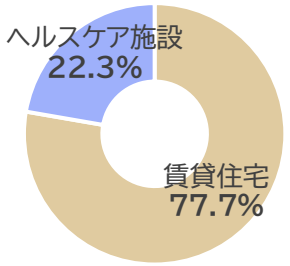


資本的支出の内訳（外壁・住戸リノベーション・その他）及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要（2026年9月末時点）

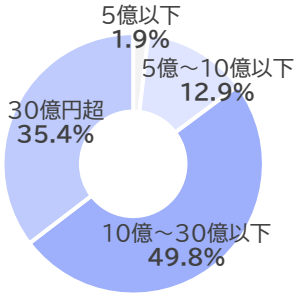
用途別



賃貸住宅を中心とした分散投資

賃貸住宅	3,106 億円
ヘルスケア施設	890 億円

資産規模別

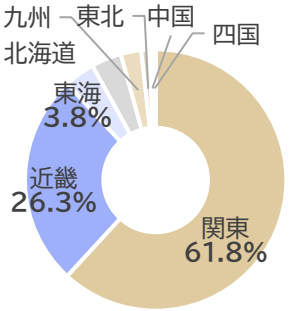


質の改善を継続

資産規模　3,997億円
平均取得価格　16.7億円

賃貸住宅 平均取得価格	15.6 億円
ヘルスケア施設 平均取得価格	22.2 億円

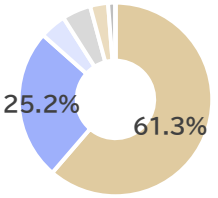
エリア別



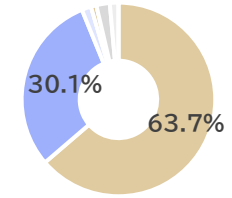
分散投資

▶ 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

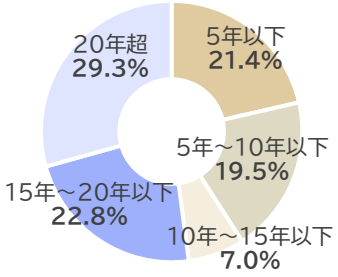


ヘルスケア施設



賃貸住宅 東京23区比率	47.4 %
ヘルスケア施設 東京23区比率	26.5 %

築年数別

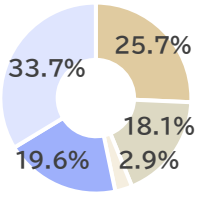


築年数を意識した運営

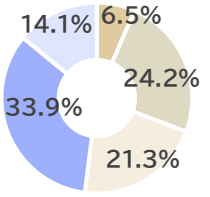
平均築年数　13.9 年

▶ 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



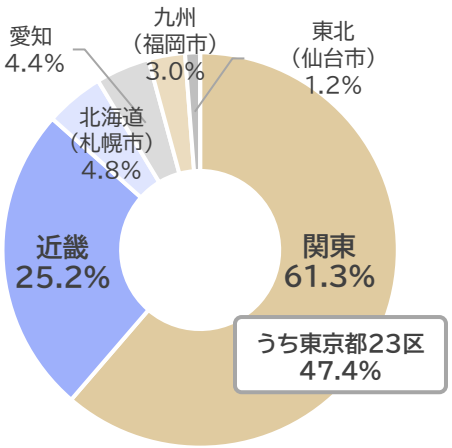
ヘルスケア施設



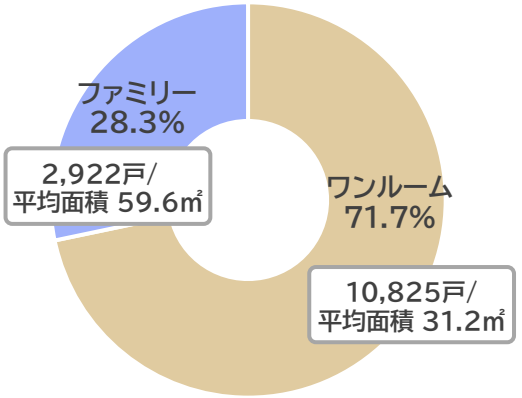
賃貸住宅 平均築年数	14.0 年
ヘルスケア施設 平均築年数	13.9 年

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ①（2026年9月末時点）

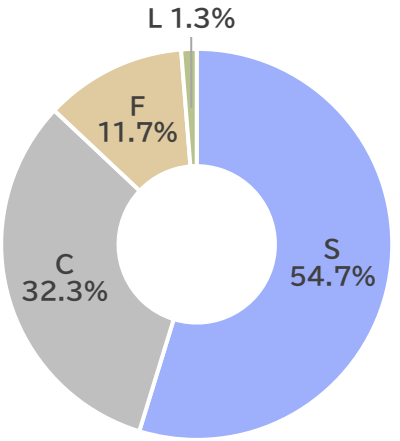
地域別 ※1



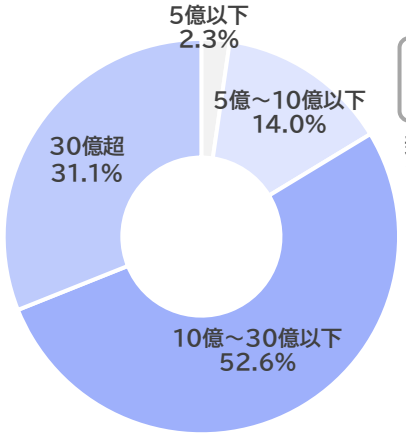
物件タイプ別 ※1



部屋タイプ別 ※2



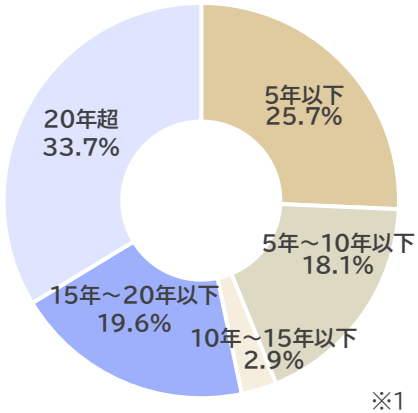
規模別 ※1



平均取得価格
1,561百万円

新規取得物件は
1物件10億円以上を目安

築年別 ※1



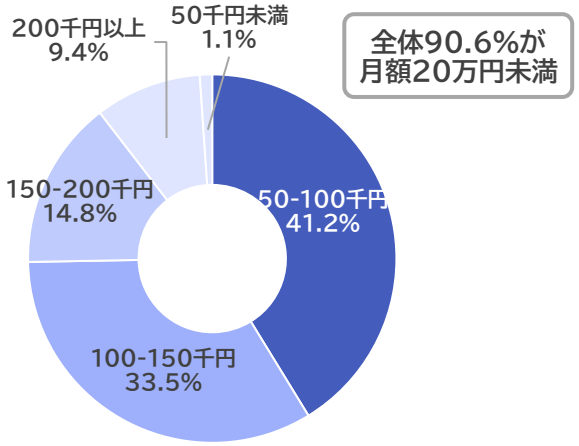
平均築年数
14.0年

新規取得物件は
築年10年以下を目安

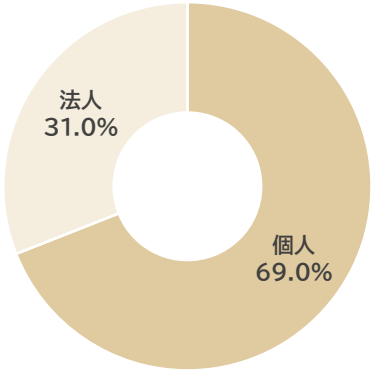
※1　各比率は取得価格に基づき算出しています。
※2　各比率は戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ②（2026年9月末時点）

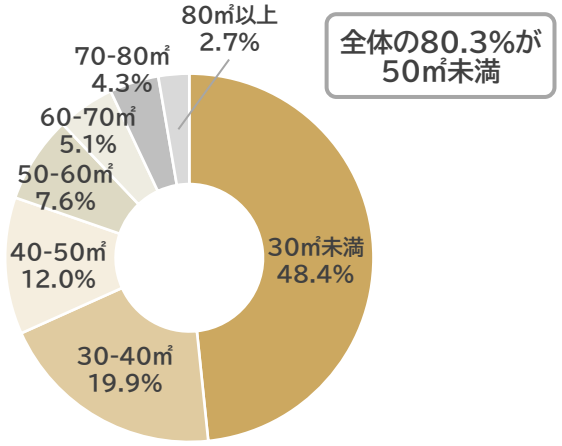
戸当たり月額賃料別 ※1、2、3、4



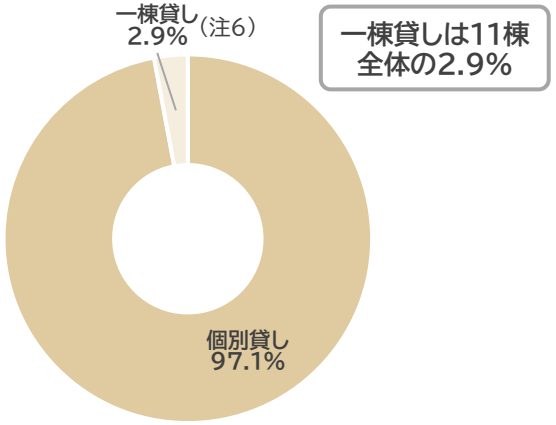
賃借人属性別 ※1、3、4



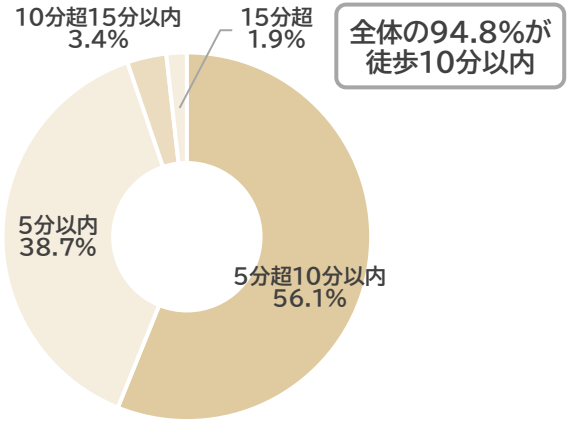
住戸面積別 ※1、4



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9月30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9月30日時点の空室は除いて算出しています。

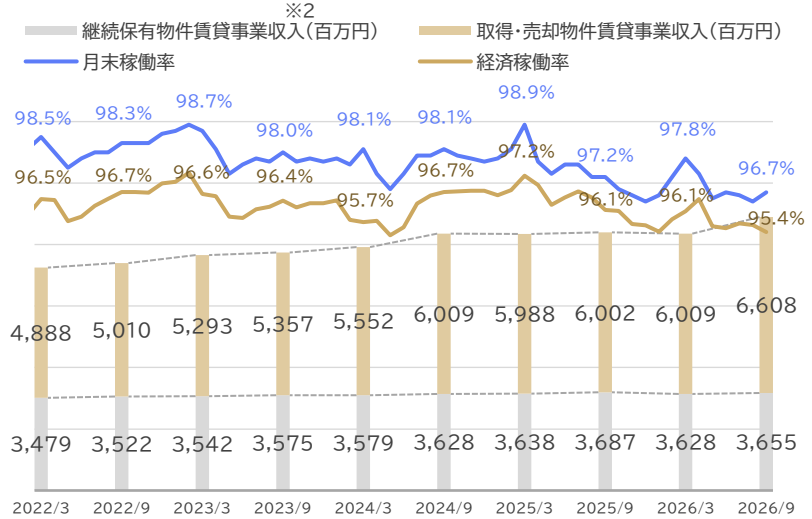
※4　戸数に基づき算出しています。

※5　取得価格に基づき算出しています。

※6　2.9%（11棟・取得価格91億円）のうち、2.0%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）

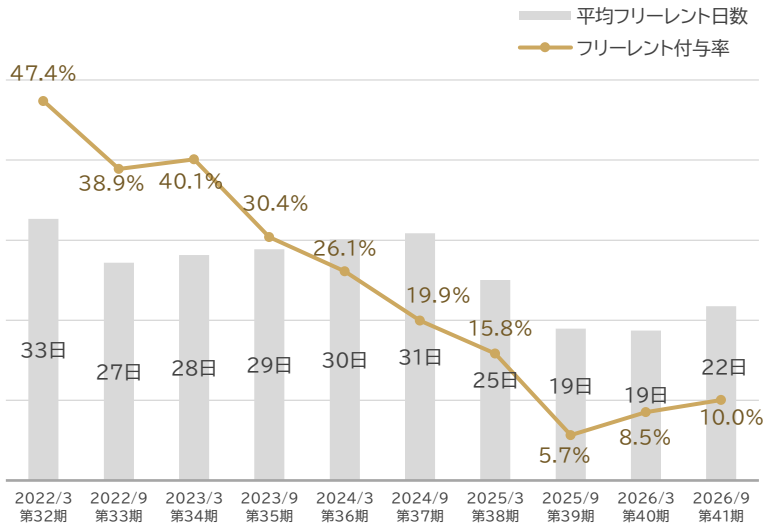
【賃貸住宅】賃貸状況の推移

経済稼働率※1・月末稼働率・賃貸事業収入推移※2

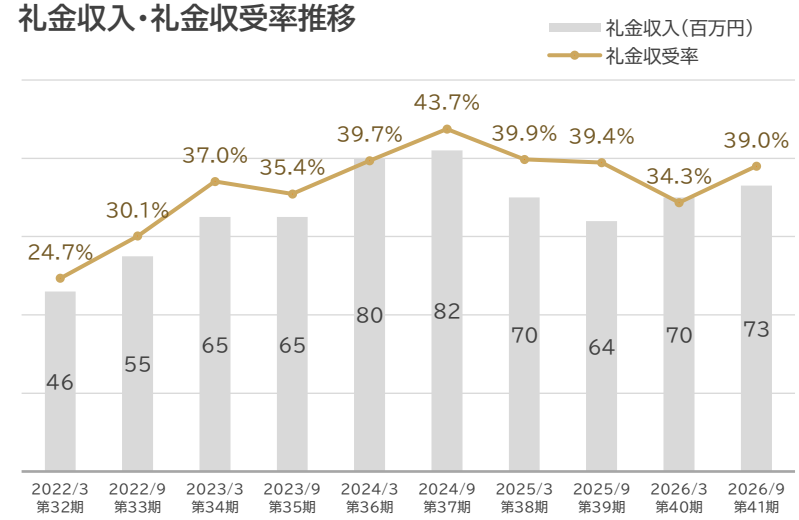


※1 経済稼働率とは賃料発生日を起点とした面積ベースで算出した稼働率
※2 2010年9月期より保有する84物件が対象

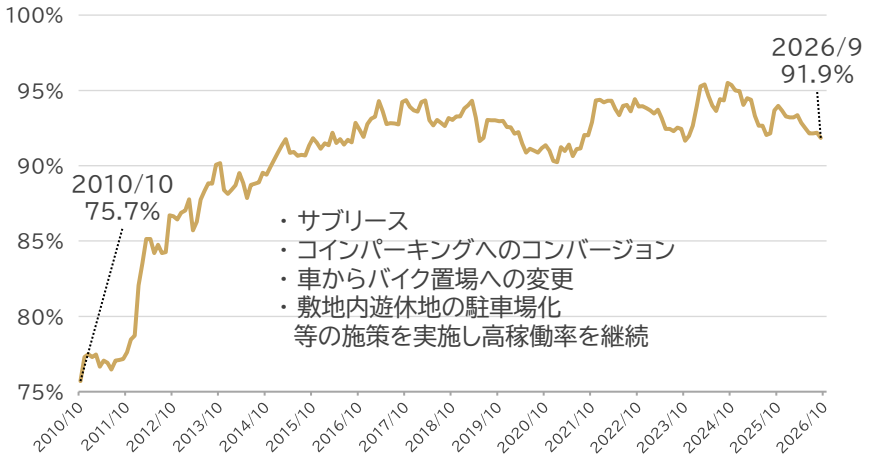
フリーレント日数・付与率推移



礼金収入・礼金収受率推移



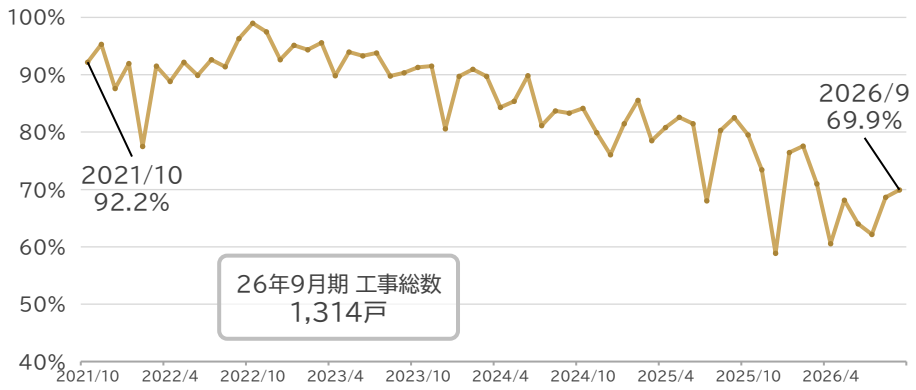
駐車場稼働率の推移



※ 本ページに関するその他の注記は68ページに記載しています。

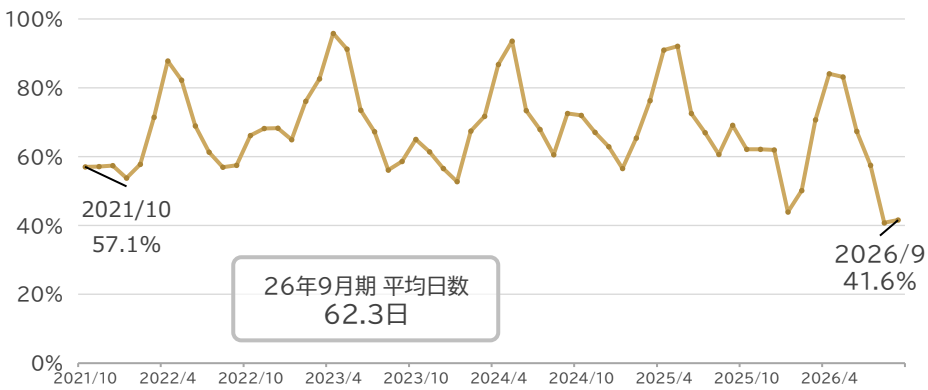
【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

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

ダウンタイム60日※ 達成率の推移



※ 空室期間60日以内

長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

2026年9月期(6カ月間)の入退去

2026年9月末 199棟
13,747戸保有※
期末稼働率 96.7 %
(期中平均稼働率 96.7 %)

入居	退去
1,297戸	1,335戸
前期比 ▲178戸	前期比 ▲70戸

※ 店舗、事務所含む

※ 本ページに関するその他の注記は68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	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期	26/9期
全体	3.0%	4.5%	6.8%	10.7%	13.2%	13.0%
札幌	4.1%	4.8%	5.1%	10.7%	7.9%	9.1%
仙台	1.5%	▲1.7%	1.8%	2.0%	4.1%	▲0.2%
関東(23区除く)	6.9%	8.6%	9.8%	13.2%	16.0%	15.0%
東京23区	3.8%	6.4%	9.2%	13.6%	16.7%	16.4%
愛知	0.2%	0.8%	0.3%	1.6%	2.0%	2.2%
近畿	1.9%	2.3%	4.8%	7.4%	9.2%	10.0%
岡山	▲0.6%	1.2%	1.2%	-	-	-
福岡	4.7%	5.7%	10.0%	14.5%	15.6%	15.2%

Sタイプ／エリア	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期	26/9期
全体	2.3%	3.5%	6.3%	10.0%	12.8%	13.7%
札幌	4.8%	2.6%	5.1%	9.3%	7.0%	9.5%
仙台	0.5%	▲4.8%	1.0%	1.6%	6.5%	3.4%
関東(23区除く)	2.4%	4.7%	7.3%	11.1%	14.2%	16.1%
東京23区	3.5%	5.5%	8.2%	12.8%	15.9%	16.6%
愛知	▲1.6%	▲0.8%	2.1%	3.1%	4.4%	3.7%
近畿	1.7%	2.6%	4.9%	7.3%	9.1%	9.4%
岡山	▲0.6%	1.8%	1.3%	-	-	-
福岡	6.8%	10.1%	13.2%	16.1%	16.9%	17.8%

Cタイプ／エリア	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期	26/9期
全体	3.0%	4.0%	6.2%	9.9%	12.6%	11.8%
札幌	3.1%	5.5%	5.4%	8.7%	11.6%	11.9%
仙台	1.8%	▲0.7%	3.8%	2.3%	2.8%	▲1.1%
関東(23区除く)	3.6%	4.8%	6.7%	11.9%	10.0%	12.0%
東京23区	4.1%	5.9%	8.2%	11.9%	15.2%	14.3%
愛知	1.9%	0.8%	1.5%	1.5%	1.1%	3.3%
近畿	1.7%	1.8%	4.3%	7.0%	9.3%	9.7%
岡山	▲0.5%	1.0%	1.0%	-	-	-
福岡	3.6%	3.9%	6.7%	14.2%	14.9%	13.8%

	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	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期	26/9期
全体	5.8%	8.2%	9.7%	12.4%	16.0%	14.2%
札幌	5.3%	5.3%	4.8%	10.2%	2.6%	3.3%
仙台	5.5%	5.9%	7.3%	2.5%	-	-
関東(23区除く)	9.7%	11.1%	12.8%	15.1%	18.3%	15.9%
東京23区	4.6%	11.0%	18.1%	20.6%	27.8%	29.0%
愛知	1.6%	2.2%	0.5%	0.7%	1.4%	1.6%
近畿	7.7%	6.4%	8.8%	15.1%	10.5%	25.2%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	1.0%	1.7%	15.4%	4.7%	-	3.8%

Lタイプ／エリア	24/3期	24/9期	25/3期	25/9期	26/3期	26/9期
全体	2.0%	8.6%	7.3%	30.9%	14.3%	13.5%
札幌	3.4%	2.8%	3.9%	32.9%	▲0.4%	13.8%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東(23区除く)	0.4%	10.3%	-	25.4%	23.2%	8.5%
東京23区	2.9%	25.8%	19.8%	45.4%	17.0%	27.1%
愛知	0.5%	2.0%	▲10.4%	2.6%	4.6%	0.5%
近畿	1.4%	-	-	5.9%	-	5.4%
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

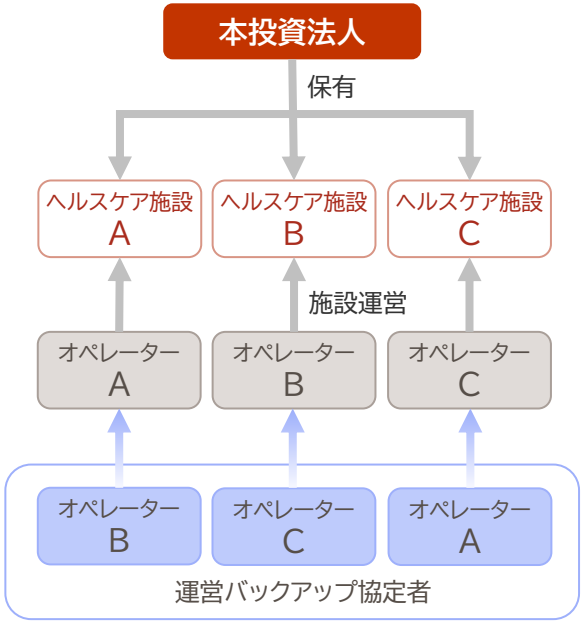
オペレーターを厳選し、かつ賃料固定の長期賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローを確保



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10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

＋

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）

→

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



【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ①（2026年9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	97.6%	11.9 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	96.2%	7.5 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	95.2%	7.5 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	86.5%	7.9 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%	12.8 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	100.0%	1.5 年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぽの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	59.5%	3.5 年	-	-
8	イリーゼ狛江・別邸	介	HITOWA	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	20.3 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	84.0%	10.6 年	-	原則不可
10	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	92.0%	22.7 年	-	原則不可
11	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%	23.3 年	-	原則不可
12	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%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
13	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	58.7%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
14	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%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎
15	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%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
16	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	91.3%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
17	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	83.0%	12.9 年	2029年8月29日	5年毎
18	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	82.0%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
19	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	78.7%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
20	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	69.7%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
21	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	71.8%	12.9 年	2029年8月29日	5年毎
22	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	65.3%	17.9 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68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9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 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%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
24	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	86.7%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎
25	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	60.9%	12.9 年	2029年8月29日	5年毎
26	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	77.4%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
27	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%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
28	グッドタイム リビング 流山壱番舘	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	96.2%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
29	グッドタイム リビング 流山弐番舘	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	84.7%	12.9 年	2029年8月29日	5年毎
30	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	72.0%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎
31	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	94.0%	13.3 年	2030年1月31日	3年毎
32	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	97.1%	13.6 年	-	原則不可
33	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%	18.5 年	-	原則不可
34	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	77.5%	25.4 年	-	原則不可
35	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	92.7%	26.6 年	-	原則不可
36	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	86.2%	7.5 年	2029年3月28日	5年毎
37	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	93.1%	17.5 年	2028年3月28日	2年毎
38	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	80.0%	8.7 年	2027年11月24日	3年毎
39	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	72.7%	8.7 年	2027年11月24日	3年毎
40	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	85.1%	8.7 年	2027年11月24日	3年毎
	合計 12オペレーター 40物件※				**89,042**	**3,822**	**79.0%**	**15.2 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68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9月末時点）

No.	施設名	入居一時金（千円）(注1)	月額利用料（円）(注2)
1	チャームスイート緑地公園	2,400～4,800	222,720～268,720
		–	302,720～308,720
2	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	–	271,934～291,934
3	さわやかはーとらいふ西京極	–	168,680
4	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	4,560～9,360	237,654
		–	300,984～367,654
5	スーパー・コートJR奈良駅前	–	158,908～185,908
6	ラ・ナシカあらこがわ	1,260～2,100	180,740～182,740
		–	217,740
7	そんぽの家　西田辺駅前	–	254,844
8	イリーゼ狛江・別邸	–	249,774～270,774
9	AIP勝どき駅前ビル	14,800～29,600	256,840
		–	564,840
10	あいらの杜 東大船	2,730	150,340
		–	176,340
11	あいらの杜 江戸川篠崎	5,355	139,200～177,300
		–	190,200～228,300
12	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
		–	280,550～615,550
13	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
		–	375,660～445,160
14	グッドタイム リビング 横浜都筑	6,480～59,915	279,160～325,660
		–	459,160～703,360
15	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
		–	427,060～542,960
16	グッドタイム リビング なかもず	5,760～29,829	269,160～287,160
		–	429,160～452,560
17	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	6,326～31,629	269,160～274,160
		–	445,360～450,360
18	グッドタイム リビング 亀戸	8,383～41,915	269,160～289,160
		–	502,560～522,560
19	グッドタイム リビング 御影	7,663～38,315	279,160～327,160
		–	491,660～539,660
20	グッドタイム リビング 尼崎新都心	5,796～28,980	251,160～289,160
		–	412,160～450,160
21	グッドタイム リビング 南千里	5,400～27,000	266,160
		–	416,560
22	グッドタイム リビング 神戸垂水	5,606～28,029	279,160
		–	435,160
23	グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	2,916～29,315	309,160
		–	390,160～472,560
24	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	5,195～25,972	269,160～279,160
		–	413,160～423,160
25	グッドタイム リビング 池田緑丘	6,583～32,915	299,160～304,160
		–	482,160～487,160
26	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
		–	437,560～517,560
27	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,672～18,360	279,160～289,160
		–	381,160～391,160
28	グッドタイム リビング 流山壱番舘	6,378～31,886	283,660～293,660
		–	460,860～470,860
29	グッドタイム リビング 流山弐番舘	6,789～43,972	285,110～306,110
		–	473,510～550,510
30	グッドタイム リビング 尼崎駅前	4,860～24,300	249,160～289,160
		–	384,160～424,160
31	グッドタイム リビング 大阪ベイ	5,863～29,315	289,160
		–	452,560
32	サニーライフ日吉	–	163,955～200,620
33	サニーライフ芝浦	–	153,720
34	ライブラリ練馬谷原	–	239,840
35	ライブラリ志村坂上	–	254,840
36	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	5,400～8,160	226,054
		–	301,054～339,384
37	さわやか鳴水館	–	127,965～162,965
38	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	154,760～176,760
		–	189,260～211,260
39	アルファリビング高松駅前	1,200	164,760～187,760
40	アルファリビング高松百間町	1,200	177,760～222,760

※ 本ページに関するその他の注記は68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9月末時点）

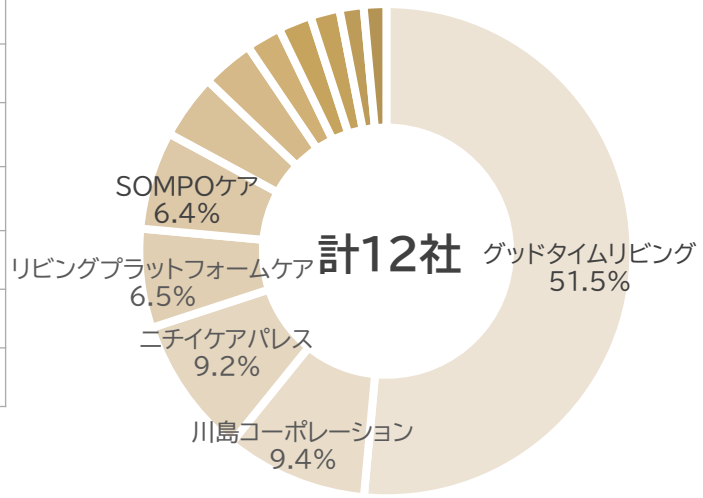
高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

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	51.5%	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	9.4%	–
3	ニチイケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	9.2%	日本生命の子会社
4	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	6.5%	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
5	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	6.4%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
6	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	4.2%	–
7	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	3.4%	東証プライム上場会社
8	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	2.3%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
9	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	2.2%	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
10	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.9%	–
11	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.6%	東証スタンダード上場会社
12	HITOWA	東京都港区	50	1997年2月	1.5%	–

賃料条件改定時期

2026年9月期（第41期）	0件
2027年3月期（第42期）	2件
2027年9月期（第43期）	0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）

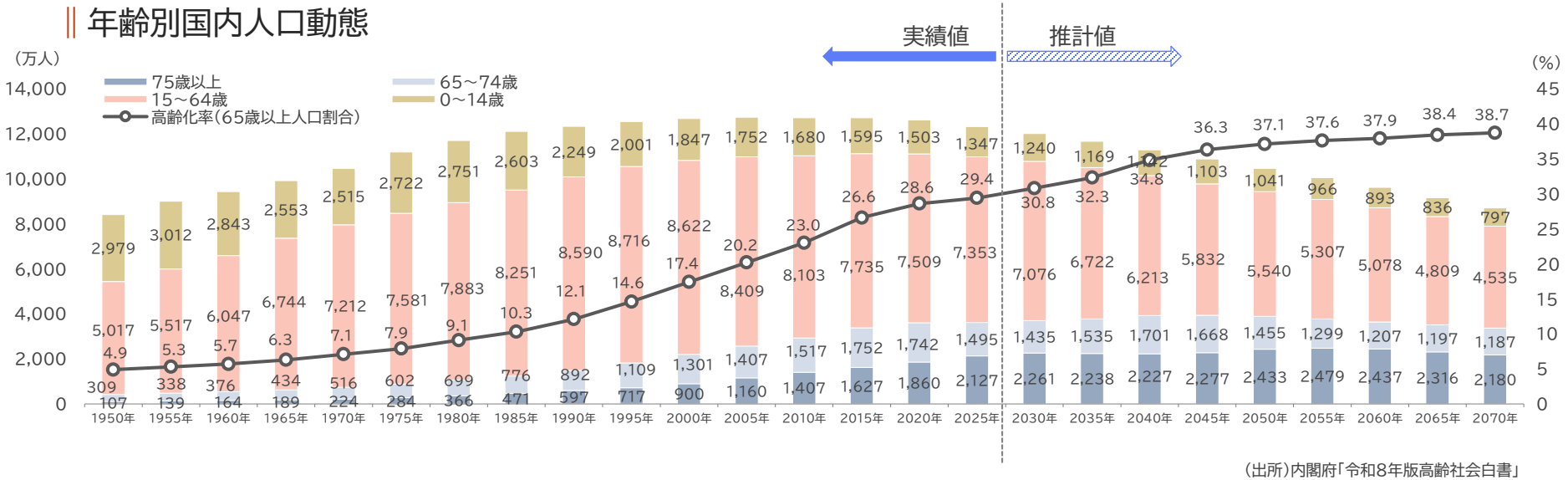
順位 ※1	会社名	① 有料老人ホーム		② サービス付き高齢者向け住宅		③ その他高齢者住宅		①、②、③合計 ※2		DLI保有物件	
		件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数	件数	定員数
1位	SOMPOケア	308	19,886	147	9,706	19	440	474	30,032	4	306
2位	ベネッセスタイルケアグループ	378	22,940	2	128	3	36	383	23,104		
3位	学研グループ	27	1,290	224	14,994	355	6,732	606	23,016		
4位	ニチイグループ	156	9,663	23	1,330	315	5,675	494	16,668	1	100
5位	川島コーポレーション	156	15,172	4	405	0	0	160	15,577	2	334
6位	創生会グループ	169	9,113	62	1,851	74	3,744	305	14,708		
7位	ベストライフ	201	13,094	1	51	0	0	202	13,145		
8位	湖山医療福祉グループ	25	1,429	14	654	150	9,255	189	11,338		
9位	ALSOK介護	128	7,118	31	1,499	87	1,727	246	10,344		
10位	木下の介護	140	9,374	3	162	12	506	155	10,042		
11位	フジ住宅グループ	0	0	289	9,600	0	0	289	9,600		
12位	HITOWAケアグループ	114	7,133	24	1,617	3	54	141	8,804	1	59
13位	葵会グループ	0	0	0	0	95	8,618	95	8,618		
14位	医療法人徳洲会	14	613	13	815	101	6,876	128	8,304		
15位	チャーム・ケア・コーポレーショングループ	115	7,980	0	0	0	0	115	7,980	1	128
16位	済生会グループ	2	66	3	91	102	6,980	107	7,137		
17位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
18位	アンビスホールディングス	137	6,996	0	0	0	0	137	6,996		
19位	日本アメニティライフ協会	86	3,328	11	324	177	3,205	274	6,857		
20位	ヴァティー	34	1,638	122	4,185	0	0	156	5,823		
21位	さわやか倶楽部	83	5,451	1	103	14	241	98	5,795	2	171
22位	Genki Group	41	1,405	21	791	64	3,477	126	5,673		
23位	ケア21	50	3,057	9	615	91	1,809	150	5,481		
24位	ソラスト	45	2,708	12	434	122	2,296	179	5,438		
25位	エクラシア	26	1,580	87	3,618	0	0	113	5,198		
26位	SOYOKAZE	53	2,600	7	374	113	2,090	173	5,064		
27位	シップヘルスケアホールディングス	63	4,436	5	273	7	144	75	4,853		
28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		
29位	リビングプラットフォーム	39	2,746	9	764	58	1,179	106	4,689	2	203
30位	CUCグループ	56	2,511	25	2,011	0	140	81	4,662		

※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
（2026年8月19日 第855号）

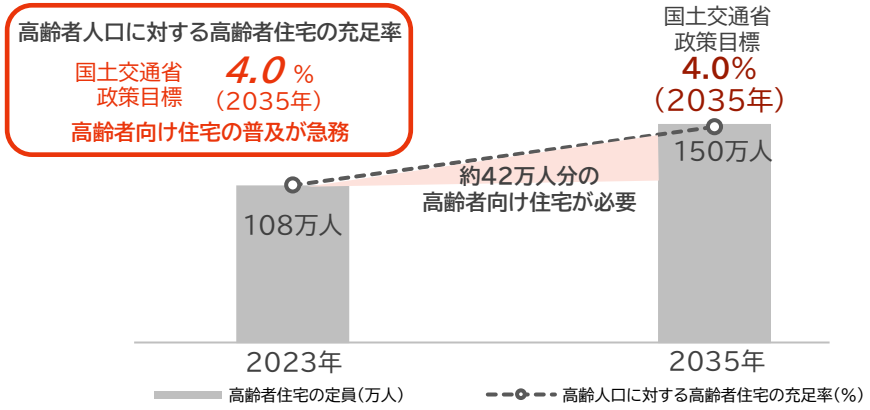
【ヘルスケア施設】高齢化社会の進展

年齢別国内人口動態



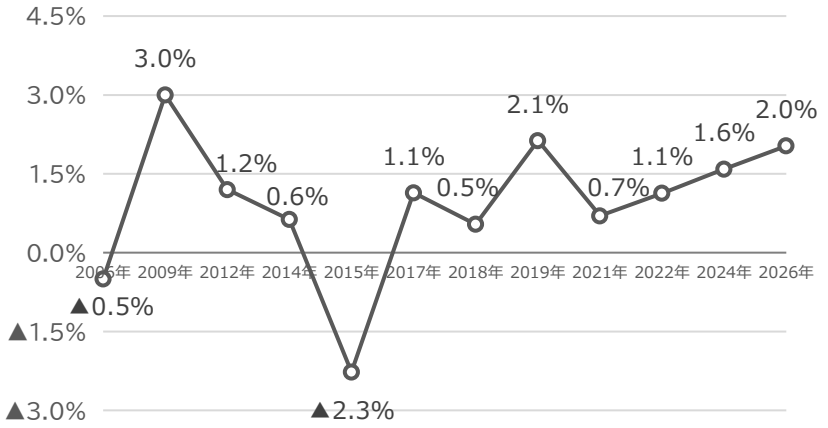
（出所）内閣府「令和8年版高齢社会白書」

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



（出所）厚生労働省

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、10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

あなぶきメディカルケア	■ 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
グッドタイム リビング 大和証券グループ	■ グッドタイム リビング:入居費用割引:30万円 ■ プラテシア:入居費用割引:50万円
株式会社 さわやか倶楽部	■ 初月利用料の10%割引 ■ 体験入居無料(1泊2日食事付) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料
CEDAR 株式会社シダー	■ 体験入居無料(1泊2日) ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料
SUPER COURT	■ 体験入居無料(1泊2日食事付)1回に限り ■ 日帰り(昼食付)施設見学無料 1回に限り ■ 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

SOMPO	■ 前払いプラン 前払金から1ヶ月分の家賃相当額を割引 ■ 月払いプラン 1ヶ月分の家賃相当額を割引
CHARM	■ 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) ■ 体験入居無料(1泊2日)
ニチイ 日本生命グループ 株式会社ニチイケアパレス	■ ニチイホーム 初回入居時費用割引:10万円(税込) ■ アイリスガーデン 初回入居時費用割引:5万円(税込)
株式会社HITOWA ヘルスケアカンパニー	■ 初月または2ヶ月目の利用料を割引 要支援認定受けた方:5万円 要介護認定受けた方:10万円
LIVING PLATFORM GROUP リビングプラットフォームケア	■ 日帰り(昼食付)施設見学無料

(50音順)

※ 本ページに関するその他の注記は68ページに記載しています。

ESGの取組み

環境
（Environment）

環境認証取得状況（2026年9月末時点）

CASBEE 不動産評価認証			BELS 認証		
	Aランク	18		★★★★★	5
	B+ランク	1		★★★★	1
				★★	2
	物件数合計	19		物件数合計	8
	取得比率合計	20.1%		取得比率合計	5.5%

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）
27物件	25.6%

※中長期目標：「2030年度までに30%以上」

＜環境認証取得事例＞
・2026年9月期は、「プロスペクト東雲橋」、「グランカーサ高井田」の2物件で**CASBEE不動産評価認証Aランク**を追加取得


（プロスペクト東雲橋）


（グランカーサ高井田）

外部評価参加

＜GRESB2026＞
・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
・5年連続で**「Green Star」**を取得

ZEH-M認証の取得


（グランカーサ川口青木町公園）

ZEH-M（Net Zero Energy House Mansion）・・・断熱性・省エネ性能を高め、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間の一次エネルギー消費量の収支を実質ゼロにすることを目指す集合住宅（マンション）。BELSの評価制度において、ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Orientedの4段階で表示されます。

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
- 生物多様性の保全に向け、在来種への植栽入替えを実施
- 太陽光パネル設置

取組み事項	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期
LED照明	421台	602台	543台	418台
省エネ型エアコン	295台	424台	345台	258台
節水型シャワー	135台	183台	184台	138台
節水型トイレ	34台	29台	47台	32台

環境パフォーマンスデータ・目標

環境パフォーマンス実績

項目		実績												
		賃貸住宅				ヘルスケア				DLI全体				
	単位	2022年度（基準年度）	2023年度	2024年度	2025年度	2022年度（基準年度）	2023年度	2024年度	2025年度	2022年度（基準年度）	2023年度	2024年度	2025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	8,482	48,780	50,836	48,196	39,943	57,467	59,256	56,862	48,425	-15.7%
	消費量原単位（MWh/㎡）	0.109	0.102	0.101	0.093	0.232	0.237	0.218	0.220	0.198	0.199	0.185	0.178	-10.2%
CO2	排出量（t-CO2）	3,611	3,547	3,670	3,443	17,372	17,078	18,642	12,702	20,983	20,625	22,312	16,146	-23.1%
	排出量原単位（t-CO2/㎡）	0.045	0.051	0.043	0.038	0.081	0.076	0.082	0.070	0.071	0.070	0.071	0.059	-16.9%
水	消費量（㎥）	194,337	165,663	170,658	148,723	487,258	497,571	513,815	434,090	681,595	663,234	684,473	582,813	-14.5%
	消費量原単位（㎥/㎡）	1.57	1.38	1.27	1.12	2.26	2.27	2.27	2.35	2.01	1.95	1.90	1.84	-8.7%

※ エネルギー消費原単位（MWh/㎡）について、2022年度から2024年度の過年度の開示数値に誤りが判明したため、修正後の数値を掲載しています。

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	前年よりも削減	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	前年よりも削減	2022年の水準維持

社会（Social）

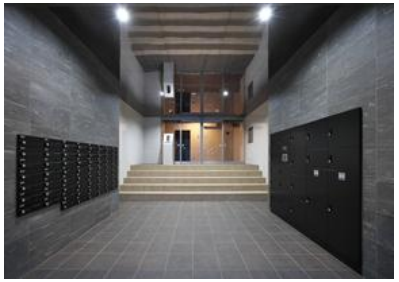
テナント・地域への取組み

＜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、太陽光パネルの設置を推進

＜賃貸住宅への宅配ボックスの設置＞
居住者の利便性向上及び配送業者による再配達率削減によるCO2削減効果等を目的に設置を推進



太陽光パネルの設置
（グランカーサさいたま新都心）



宅配ボックスの設置
（グランカーサ曳舟Ⅱ）

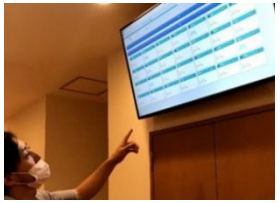
ESGの取組み

テナント・地域への取組み

・J-REIT最大級のヘルスケア施設投資を実施しており、日本が直面する高齢化社会という社会課題の解決を目指す
・本投資法人が保有するヘルスケア施設において、オペレーターが入居者の快適性向上及び介護スタッフの業務効率化・負担軽減 を目的として介護DXを導入



グッドタイムリビング
「Care-wing
介護の翼施設版」



HITOWAケアサービス
「ライフレンズ」



さわやか倶楽部
「AI介護アプリ
FONLOG」

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9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
・有料老人ホーム(介護型、健康型、住宅型)	・病院
・サービス付き高齢者向け住宅	・診療所
・その他の高齢者施設・住宅	・メディカルモール

ガバナンス
(Governance)

スポンサーグループによるセイムボート出資

・セイムボート出資により、本投資法人とスポンサーである大和証券グループとの利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性を高める
・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

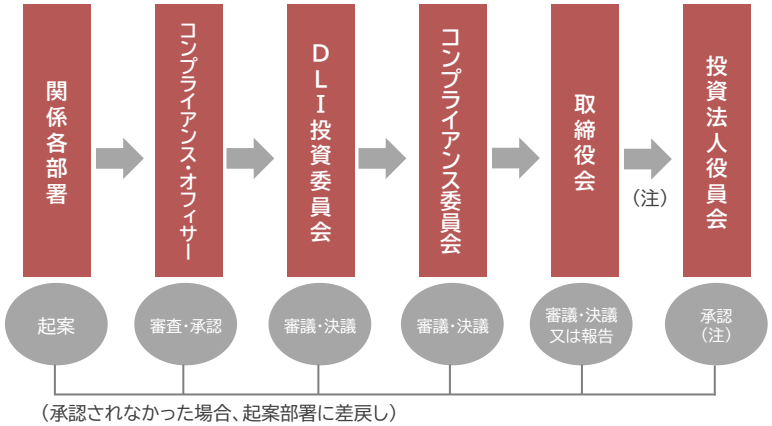
スポンサーグループ	保有口数	保有比率※
㈱大和証券グループ本社	378,707口	15.87%
グッドタイムリビング㈱	10,853口	0.45%

※ 2026年9月末の投資主名簿に基づき算出

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



(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。

2026年9月期(第41期)運用状況(前期比較)

	2026年3月期	2026年9月期【前期比増減】
1. ポートフォリオ		
■ 資産規模	3,942 億円	3,997 億円【 +55 億円 】
■ NOI利回り ※1	5.0 %	5.1 %【 +0.1 P 】
■ 鑑定価格	4,908 億円	5,000 億円【 +92 億円 】
■ 含み益	1,105 億円	1,138 億円【 +33 億円 】
■ 一口当たりNAV	122,638 円	124,072 円【 +1,434 円 】
2. オペレーション		
■ 物件数	238 物件	239 物件【 +1 物件 】
■ 賃貸可能面積	718 千㎡	713 千㎡【 ▲4 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率 ※2	97.8 %	97.6 %【 ▲0.2 P 】
■ 期末稼働率 ※2	98.4 %	97.6 %【 ▲0.8 P 】
■ 期末戸当賃料 ※3	115,313 円	118,921 円【 +3,608 円 】
3. ファイナンス		
■ 有利子負債残高	2,047 億円	2,102 億円【 +55 億円 】
■ 長期有利子負債比率 ※4	87.3 %	85.8 %【 ▲1.5 P 】
■ 平均借入期間	7.39 年	7.32 年【 ▲0.07 年 】
■ 平均残存期間	3.67 年	3.56 年【 ▲0.11 年 】
■ 総資産LTV	51.1 %	51.8 %【 +0.7 P 】
■ 鑑定ベースLTV	40.0 %	40.5 %【 +0.5 P 】
■ 出資総額	1,527 億円	1,527 億円【 - 】
■ 発行済投資口総数	2,386,042 口	2,386,042 口【 - 】
■ 格付	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)	『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10月１日 至　2026年３月31日）	当期 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1，※2　12,534,517	※1，※2　12,787,824
不動産等売却益	※3　2,459,430	※3　1,621,808
営業収益合計	14,993,947	14,409,632
営業費用		
賃貸事業費用	※1　5,367,792	※1　5,300,757
資産運用報酬	1,087,900	1,018,400
役員報酬	6,300	6,600
資産保管手数料	20,554	20,588
一般事務委託手数料	58,366	55,924
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	－	1,572
貸倒損失	119	0
その他営業費用	393,780	415,959
営業費用合計	6,949,814	6,834,802
営業利益	8,044,132	7,574,829
営業外収益		
受取利息	3,164	8,325
雑収入	96,383	31,237
営業外収益合計	99,547	39,562
営業外費用		
支払利息	1,013,811	1,317,192
投資法人債利息	57,503	35,320
融資関連費用	189,846	200,252
投資法人債発行費償却	10,813	5,704
その他	4,709	2,859
営業外費用合計	1,276,685	1,561,329
経常利益	6,866,994	6,053,063
税引前当期純利益	6,866,994	6,053,063
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	6,866,389	6,052,458
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,866,389	6,052,458

（単位：千円）

	前　期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当　期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
A．賃貸事業収入		
賃貸料	11,018,524	11,250,379
共益費	616,976	637,031
駐車場収入	311,025	317,825
付帯収入	97,748	100,759
その他賃貸事業収入	490,242	481,828
計	12,534,517	12,787,824
B．賃貸事業費用		
物件管理等委託費	541,281	545,710
公租公課	756,560	767,450
水道光熱費	181,883	182,471
修繕費	624,166	591,430
保険料	44,954	44,970
営業広告費等	397,032	379,496
信託報酬	31,365	28,898
減価償却費	2,607,531	2,584,785
その他賃貸事業費用	183,016	175,544
計	5,367,792	5,300,757
C．賃貸事業損益（A－B）	7,166,725	7,487,066

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. 賃貸事業収入		
賃貸料	8,798,916千円	2,451,463千円
共益費	630,193千円	6,837千円
駐車場収入	310,019千円	7,806千円
付帯収入	52,111千円	48,648千円
その他賃貸事業収入	473,609千円	8,219千円
計	10,264,850千円	2,522,974千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	503,005千円	42,704千円
公租公課	576,708千円	190,742千円
水道光熱費	128,231千円	54,239千円
修繕費	568,331千円	23,099千円
保険料	32,517千円	12,453千円
営業広告費等	373,841千円	5,655千円
信託報酬	18,331千円	10,567千円
減価償却費	2,058,158千円	526,626千円
その他賃貸事業費用	144,093千円	31,450千円
計	4,403,219千円	897,538千円
C. 賃貸事業損益(A－B)	5,861,630千円	1,625,435千円

財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,336,802	12,537,237
信託現金及び信託預金	3,844,998	3,831,385
営業未収入金	175,131	174,566
前払費用	389,426	509,783
未収消費税等	－	386,837
その他	529	1,555
貸倒引当金	△4,315	△5,520
流動資産合計	18,742,572	17,435,844
固定資産		
有形固定資産		
建物	88,946,624	90,028,711
減価償却累計額	△28,648,962	△28,467,590
建物（純額）	60,297,661	61,561,120
構築物	503,074	555,156
減価償却累計額	△325,211	△327,328
構築物（純額）	177,862	227,827
機械及び装置	492,231	477,595
減価償却累計額	△319,119	△318,814
機械及び装置（純額）	173,112	158,781
工具、器具及び備品	1,924,895	1,967,660
減価償却累計額	△1,132,434	△1,210,559
工具、器具及び備品（純額）	792,460	757,101
土地	79,707,033	83,989,795
建設仮勘定	76,891	76,572
信託建物	111,106,843	112,208,364
減価償却累計額	△18,466,891	△19,618,856
信託建物（純額）	92,639,952	92,589,507
信託構築物	1,270,361	1,274,978
減価償却累計額	△341,061	△360,046
信託構築物（純額）	929,300	914,932
信託機械及び装置	142,190	168,807
減価償却累計額	△85,289	△91,794
信託機械及び装置（純額）	56,900	77,013
信託工具、器具及び備品	906,187	1,015,655
減価償却累計額	△467,666	△531,833
信託工具、器具及び備品（純額）	438,520	483,822
信託土地	142,414,652	142,804,443
信託建設仮勘定	2,625	4,290
有形固定資産合計	377,706,974	383,645,207
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,093,996	2,093,680
商標権	328	298
ソフトウエア	11,696	10,486
無形固定資産合計	2,652,305	2,650,748

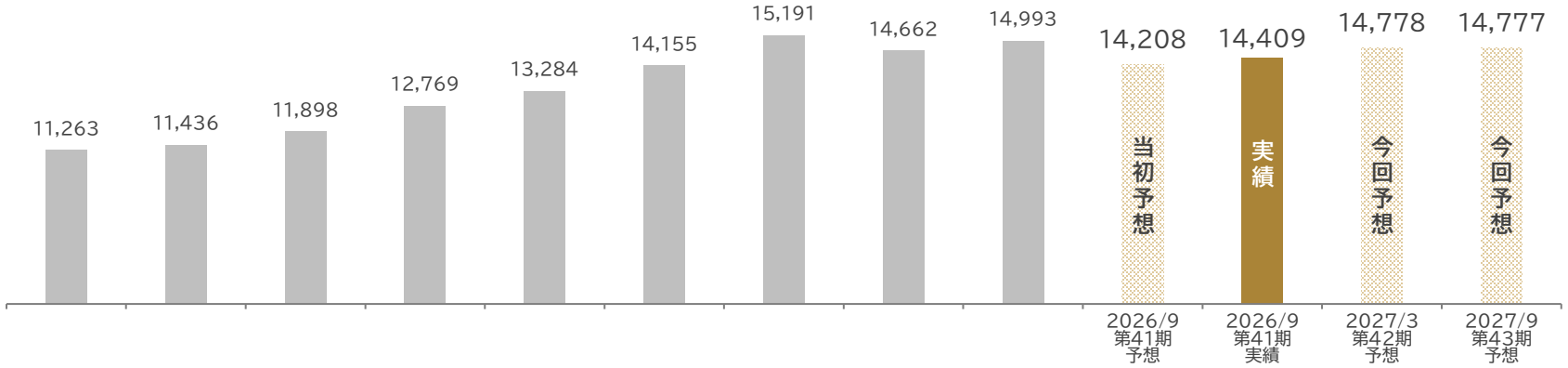
（単位：千円）

	前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,484	27,484
長期前払費用	993,025	970,982
デリバティブ債権	673,935	792,456
修繕積立金	191,354	165,953
投資その他の資産合計	1,885,799	1,956,876
固定資産合計	382,245,078	388,252,832
繰延資産		
投資法人債発行費	30,351	57,052
繰延資産合計	30,351	57,052
資産合計	401,018,002	405,745,729
負債の部		
流動負債		
営業未払金	930,329	834,370
短期借入金	10,000,000	5,700,000
１年内償還予定の投資法人債	2,500,000	4,600,000
１年内返済予定の長期借入金	17,765,000	19,471,000
未払金	18,853	31,203
未払費用	1,068,221	981,458
未払法人税等	605	605
未払消費税等	545,667	137,816
前受金	1,117,536	1,127,909
その他	14,517	5,806
流動負債合計	33,960,730	32,890,168
固定負債		
投資法人債	9,600,000	9,300,000
長期借入金	164,872,000	171,166,000
預り敷金及び保証金	882,322	881,292
信託預り敷金及び保証金	3,237,284	3,146,581
資産除去債務	121,136	121,468
固定負債合計	178,712,743	184,615,342
負債合計	212,673,474	217,505,511
純資産の部		
投資主資本		
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	1,301,309	1,879,890
配当積立金	2,376,115	2,467,946
一時差異等調整積立金	※2 5,787,015	※2 5,707,703
任意積立金合計	9,464,440	10,055,540
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,866,389	6,052,458
剰余金合計	34,951,101	34,728,269
投資主資本合計	187,670,593	187,447,761
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	673,935	792,456
評価・換算差額等合計	673,935	792,456
純資産合計	※1 188,344,528	※1 188,240,217
負債純資産合計	401,018,002	405,745,729

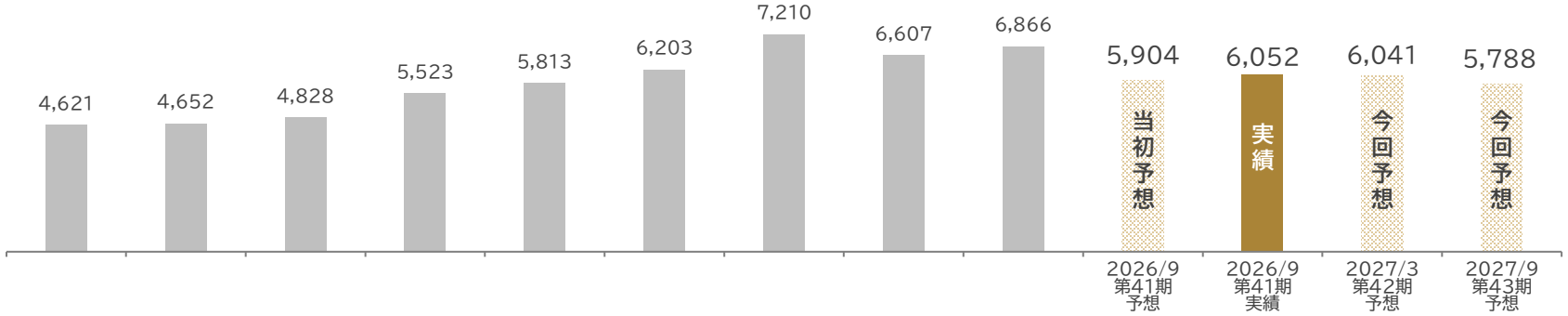
財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

主要計数推移

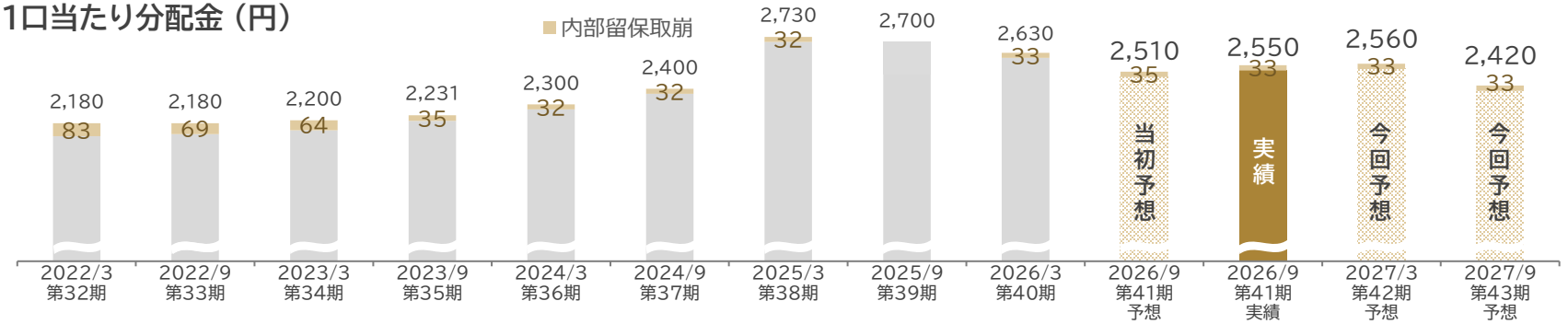
営業収益（百万円）



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

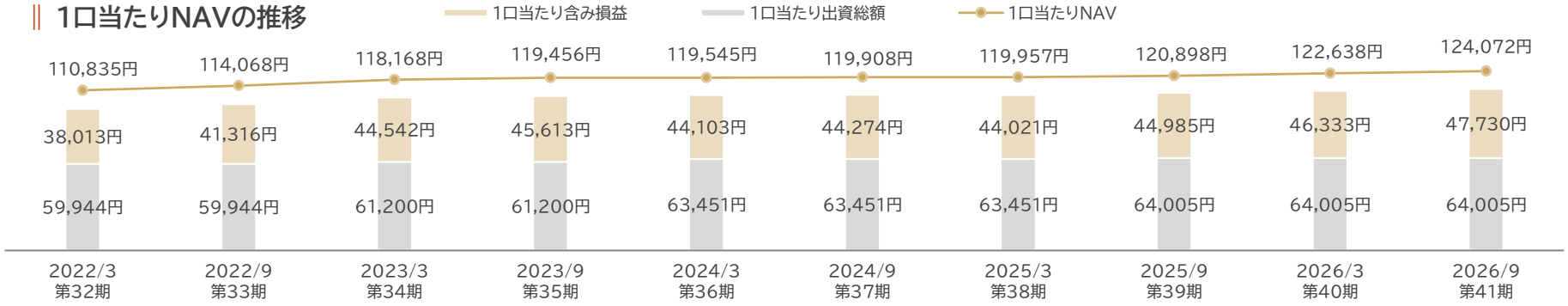
※2投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

※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

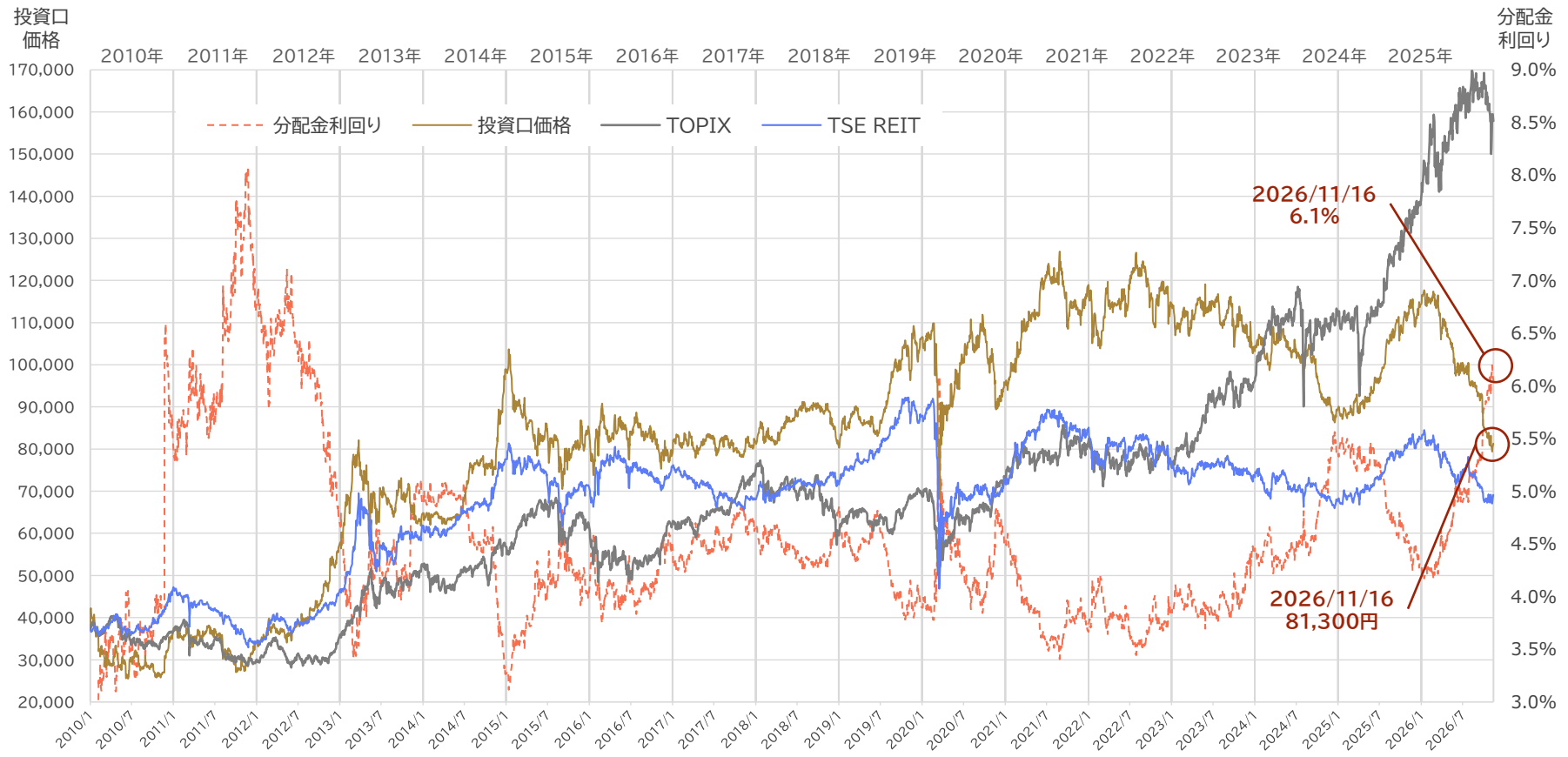
※4本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

※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

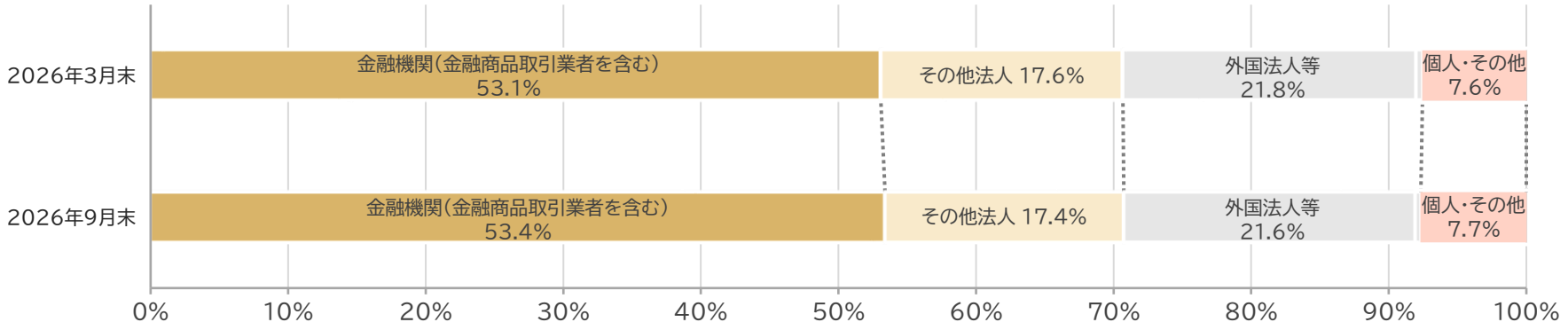
主要指標

	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9	2026/3	2026/9
期末終値	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	89,000円
期末時価総額	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	2,123億円
期中平均取引出来高	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	5,488口
期末1口当たり純資産	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	78,892円
期末ｲﾝﾌﾟﾗｲﾄﾞｷｬｯﾌﾟﾚｰﾄ	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	5.0%	4.5%	4.4%	5.0%

※ 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

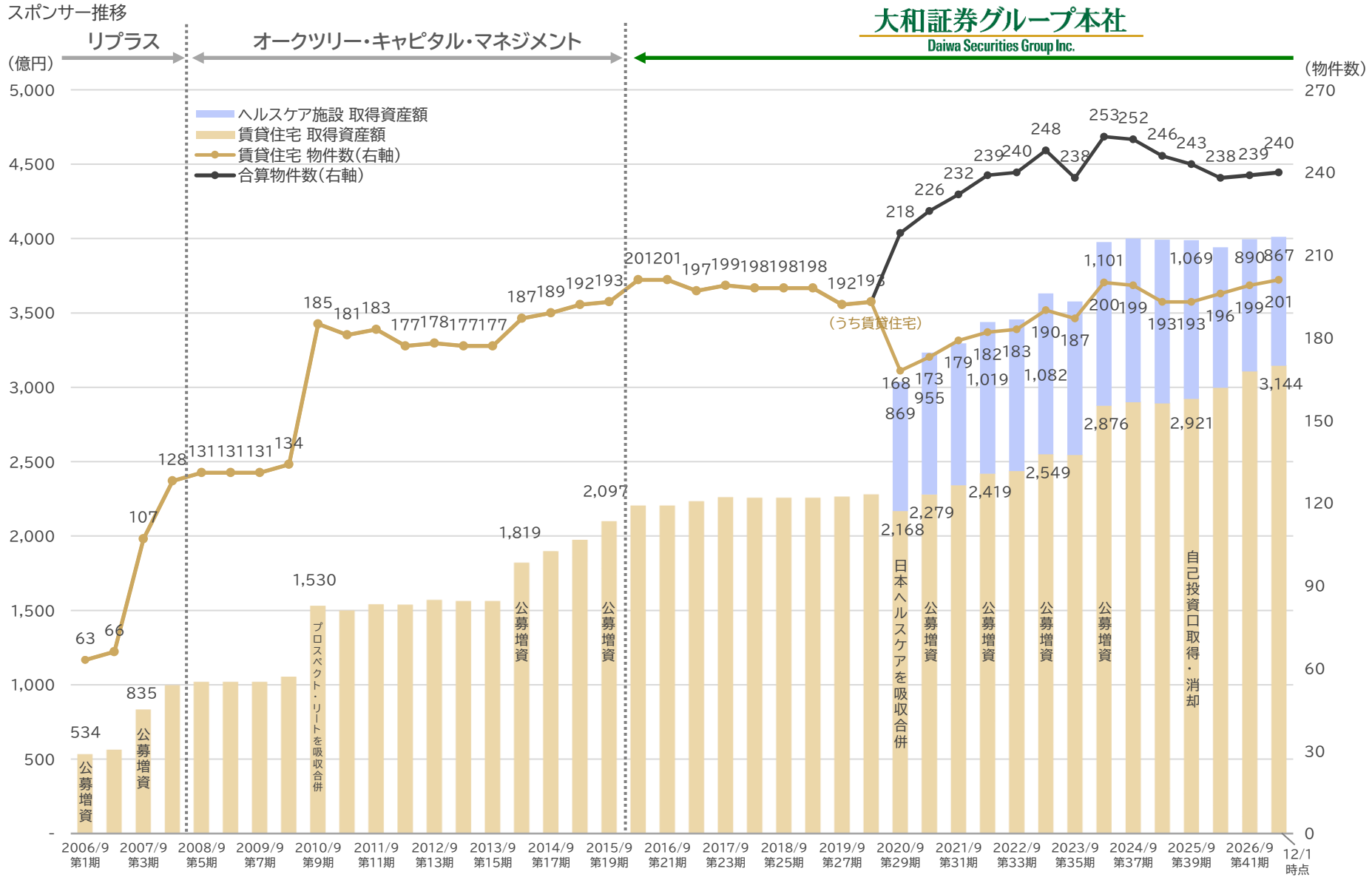
順位	投資主名義(上位10位)	2026年9月末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	455,170	19.08%	▲1,692
2	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.87%	-
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	363,669	15.24%	27,388
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	112,722	4.72%	8,127
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	40,159	1.68%	2,727
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,867	1.67%	1,804
7	明治安田生命保険相互会社	33,127	1.39%	-
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	28,058	1.18%	▲244
9	株式会社常陽銀行	22,000	0.92%	▲11,000
10	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	18,886	0.79%	1,131
小計		1,492,365	62.55%	

※ 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

所有者別投資主数

所有者区分	2026年3月末	2026年9月末	増減
金融機関(金融商品取引業者を含む)	129	130	1
その他法人	322	315	▲7
外国法人等	331	323	▲8
個人・その他	21,582	21,476	▲106
計	22,364	22,244	▲120

保有資産残高推移

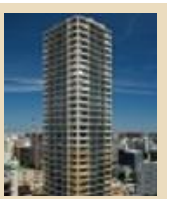

スポンサー推移
リプラス
オークツリー・キャピタル・マネジメント
大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.
(億円)
(物件数)
ヘルスケア施設 取得資産額
賃貸住宅 取得資産額
賃貸住宅 物件数(右軸)
合算物件数(右軸)
(うち賃貸住宅)
公募増資
ブロスペクト・リートを吸収合併
日本ヘルスケアを吸収合併
自己投資口取得・消却
12/1時点

ポートフォリオマップ（2026年12月1日時点）

‖ 資産規模　4,011 億円
‖ 物件数　240 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	106	7
神奈川県	13	6
愛知県	8	1
京都府	3	1
大阪府	39	9
兵庫県	3	4
奈良県	-	1
岡山県	-	1
広島県	-	1
香川県	-	2
福岡県	4	1
	201	39

賃貸住宅　ヘルスケア施設


知事公館前
タワーレジデンス
（北海道札幌市）


グランカーサ
仙台晩翠通
（宮城県仙台市）


グランパーク天神
（福岡県福岡市）


グランカーサ錦糸町Ⅱ
（東京都墨田区）


グランカーサ曳舟Ⅱ
（東京都墨田区）


チャームスイート
緑地公園
（大阪府豊中市）


ソルテラス本庄西
クレアスト
（大阪府大阪市）

セレニテ本町
グランデ
（大阪府大阪市）


グランカーサ上前津
（愛知県名古屋市）


グランカーサ
横濱石川町
（神奈川県横浜市）


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
（神奈川県横浜市）

ポートフォリオ一覧（2026年9月末時点）

ワンルームタイプ（145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	910	1,360	449	97.6%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	712	1,010	297	97.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,037	1,750	712	97.8%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	985	1,530	544	94.2%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,019	1,190	170	96.5%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	777	1,010	232	96.4%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,727	1,700	▲27	95.5%
O-2-201	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市	2023/3	1,316	1,300	▲16	86.4%
O-2-206	グランカーサ広瀬通	宮城県仙台市	2019/8	1,658	1,830	171	95.3%
O-2-207	グランカーサ一番町	宮城県仙台市	2023/5	1,014	1,040	25	91.9%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,355	8,170	3,814	97.4%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	177	336	158	100.0%
O-4-024	VISTAシュプリーム	東京都町田市	2005/3	453	619	165	92.3%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	735	920	184	100.0%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	946	1,230	283	95.8%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	379	469	89	96.6%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	329	539	209	97.2%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	571	828	256	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	741	961	219	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	583	856	272	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	369	659	289	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	170	315	144	100.0%
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	918	1,480	561	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	593	800	206	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	498	839	340	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	407	605	197	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	281	423	141	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	998	1,620	621	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	777	1,390	612	94.1%
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	2,060	623	94.0%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	842	1,570	727	97.6%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,300	8,100	3,799	94.3%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	997	1,830	832	100.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,365	2,870	1,504	92.5%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,592	5,210	2,617	98.8%
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	966	1,820	853	100.0%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	596	1,030	433	97.6%

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-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	791	1,240	448	93.0%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,365	2,400	1,034	100.0%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	862	1,520	657	97.6%
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	430	921	490	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	434	766	331	93.8%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,022	4,080	2,057	98.2%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,787	4,870	2,082	99.5%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,110	2,390	1,279	100.0%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	810	1,180	369	100.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,232	2,410	177	96.7%
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,171	2,960	▲211	93.6%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,409	4,680	2,270	93.4%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,684	2,960	1,275	95.7%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,072	2,040	967	94.6%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,999	2,850	850	93.5%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	785	1,260	474	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,538	1,970	431	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	895	943	47	100.0%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	961	995	33	88.0%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	627	670	42	95.7%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,169	1,170	▲0	100.0%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,442	1,660	217	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,190	1,340	149	95.1%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,279	1,370	90	97.9%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	798	933	134	100.0%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	711	803	91	100.0%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	963	1,050	86	100.0%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,597	1,710	112	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,843	2,060	216	98.5%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,895	3,120	224	98.9%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,182	1,290	107	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	1,177	1,290	112	95.3%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	878	1,040	161	97.0%
O-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	886	916	29	100.0%
O-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,273	1,390	116	100.0%
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,012	1,090	77	100.0%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	2,990	3,190	199	97.5%

※ グレーハイライトは2026年10月に売却済の物件になります。詳細は2026年9月30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9月末時点）

ワンルームタイプ（145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-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,351	2,630	278	100.0%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	東京都台東区	2023/10	1,401	1,560	158	98.2%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,614	4,110	495	90.2%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	東京都台東区	2023/11	1,008	1,120	111	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	東京都荒川区	2023/12	2,045	2,210	164	96.2%
O-4-195	グランカーサ行徳	千葉県市川市	2017/5	2,647	2,740	92	98.2%
O-4-196	グランカーサ大和	神奈川県大和市	2018/1	2,207	2,180	▲27	97.4%
O-4-197	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市	2018/10	1,975	2,020	44	96.4%
O-4-198	グランカーサ東中野	東京都中野区	2023/6	1,213	1,420	206	100.0%
O-4-199	グランカーサ綾瀬	東京都足立区	2022/6	708	733	24	96.5%
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	3,391	3,260	▲131	90.9%
O-4-203	グランカーサ川口並木	埼玉県川口市	2023/7	962	954	▲8	100.0%
O-4-205	グランカーサ横濱石川町	神奈川県横浜市	2024/2	4,536	4,530	▲6	91.7%
O-4-208	グランカーサ横浜磯子	神奈川県横浜市	2024/10	2,225	2,250	24	97.0%
O-4-209	グランカーサ錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2023/12	1,763	1,790	26	97.8%
O-4-210	グランカーサ住吉Ⅱ	東京都江東区	2026/3	1,518	1,990	471	86.8%
O-4-211	グランカーサ上野松が谷	東京都台東区	2025/10	1,362	1,290	▲72	93.6%
O-4-213	グランカーサお花茶屋	東京都葛飾区	2025/10	2,096	1,990	▲106	94.1%
O-4-214	グランカーサ葛西	東京都江戸川区	2026/2	1,334	1,300	▲34	85.7%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	351	635	283	95.3%
O-5-147	さくらHills'リバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,691	2,490	798	96.6%
O-5-148	さくらHills'リバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	918	1,340	421	97.8%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	692	952	259	94.2%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	957	956	▲1	97.2%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	561	754	192	96.8%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	280	378	97	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	308	455	146	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	584	943	358	98.5%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	884	1,260	375	98.1%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	381	542	160	97.8%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	525	729	203	89.4%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,722	2,400	677	98.5%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	429	577	147	90.3%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	682	1,110	427	95.0%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	662	1,210	547	96.8%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	529	824	294	90.6%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	504	704	199	96.8%

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-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	622	1,090	467	96.8%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	278	471	192	97.1%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	243	320	76	96.9%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	479	767	287	94.5%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,097	1,850	752	97.2%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,192	3,430	1,237	93.5%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,387	2,250	862	96.7%
O-6-139	セレニテ新大阪弐番館	大阪府大阪市	2009/1	3,051	4,560	1,508	96.9%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,858	2,810	951	97.6%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,707	6,950	3,242	97.7%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,749	6,080	2,330	98.8%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	973	1,410	436	96.1%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,276	1,960	683	97.1%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	1,969	3,090	1,120	96.4%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	961	1,540	578	98.1%
O-6-154	セレニテタ陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	742	1,120	377	94.5%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,138	1,510	371	96.4%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	5,971	6,560	588	94.9%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,618	2,870	251	96.4%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,456	4,820	363	95.6%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,624	2,910	285	94.4%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	882	883	▲0	96.0%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,782	2,990	207	94.9%
O-6-183	エルプレイス江坂Ⅱ	大阪府吹田市	2023/2	2,887	2,960	72	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,523	4,460	▲63	95.4%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,780	3,780	0	93.3%
O-6-194	グランカーサ京都駅前	京都府京都市	2023/11	1,621	1,690	68	98.9%
O-6-202	セレニテ日本橋ミラク	大阪府大阪市	2024/1	1,209	1,170	▲39	94.9%
O-6-204	グランカーサ高井田	大阪府東大阪市	2023/9	3,456	3,260	▲196	97.4%
O-6-212	ソルテラス本庄西クレアスト	大阪府大阪市	2025/10	1,026	1,030	3	97.2%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,084	3,270	1,185	97.2%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,330	2,220	889	98.8%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,306	7,920	3,613	98.7%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	719	742	22	100.0%
ワンルーム計				212,884	282,875	69,990	96.7%

ポートフォリオ一覧（2026年9月末時点）

ファミリータイプ（54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	1,394	2,020	625	96.8%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,230	1,890	659	96.7%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,205	5,710	1,504	94.5%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,657	2,340	682	95.2%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	402	716	313	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	361	617	255	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	579	801	221	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	378	654	275	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	338	580	241	96.4%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,777	3,030	1,252	97.1%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	698	844	145	100.0%
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	308	424	115	100.0%
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,310	1,960	649	96.3%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,244	2,120	875	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	698	1,570	871	93.5%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,953	3,900	1,946	100.0%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,525	3,090	1,564	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	2005/11	2,994	6,050	3,055	98.1%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	476	794	317	91.8%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	996	1,930	933	95.4%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	361	757	395	95.3%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,385	5,130	2,744	98.6%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,092	2,160	1,067	90.2%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	902	2,130	1,227	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,737	2,890	1,152	100.0%
F-4-057	デイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	829	1,310	480	96.0%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,272	2,820	1,547	90.2%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	670	1,200	529	86.7%
F-4-064	グラーナ上野	東京都台東区	2005/8	1,018	2,120	1,101	97.4%
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	4,726	8,960	4,233	98.8%
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,518	2,780	1,261	97.7%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,446	1,800	353	94.3%
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	2006/2	1,375	1,660	284	100.0%
F-4-073	グランカーサ両国弐番館	東京都墨田区	2006/6	751	900	148	100.0%
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,440	2,700	259	100.0%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,482	1,770	287	96.9%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,035	1,190	154	96.0%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,228	1,470	241	92.9%
F-4-080	グランカーサ溝の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,312	2,520	207	95.8%
F-4-081	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都墨田区	2023/10	2,338	2,430	91	91.2%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,708	1,860	151	98.3%
F-4-083	グランカーサ王子Ⅱ	東京都北区	2023/12	4,483	4,800	316	100.0%
F-4-084	グランカーサ蒲田ウエスト	東京都大田区	2025/3	1,036	1,090	53	100.0%
F-4-085	グランカーサ川崎生田	神奈川県川崎市	2023/2	1,171	1,130	▲41	95.8%
F-4-086	グランカーサ曳舟Ⅱ	東京都墨田区	2025/9	3,367	3,320	▲47	93.3%
F-4-087	グランカーサ川口青木町公園	埼玉県川口市	2025/4	1,926	1,850	▲76	100.0%
F-4-088	グランカーサ瑞江	東京都江戸川区	2025/9	2,826	2,690	▲136	95.2%
F-4-089	グランカーサ西葛西	東京都江戸川区	2025/11	1,985	1,970	▲15	93.4%
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	3,582	5,180	1,597	96.1%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	1,739	2,770	1,030	97.3%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	2,544	3,190	645	97.4%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	523	903	379	96.7%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,474	2,620	1,145	96.5%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	399	651	251	95.5%
ファミリー計				84,229	123,761	39,531	96.8%
住宅物件計				297,114	406,636	109,521	96.7%

※ グレーハイライトは2026年12月に売却予定の物件になります。詳細は2026年11月19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9月末時点)

ヘルスケア施設(40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	2,785	3,080	294	100.0%
H-1-002	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	神奈川県相模原市	2008/3	1,611	1,840	228	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	1,020	1,290	269	100.0%
H-1-005	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	神奈川県横須賀市	2011/3	1,798	2,120	321	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	1,513	1,710	196	100.0%
H-1-007	ラ・ナシカ あらこがわ	愛知県名古屋市	2008/4	1,232	1,480	247	100.0%
H-1-010	そんぽの家 西田辺駅前	大阪府大阪市	2007/2	684	680	▲4	100.0%
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸	東京都狛江市	2017/1	1,296	1,410	113	100.0%
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	東京都中央区	2017/4	8,142	9,210	1,067	100.0%
H-1-014	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2019/1	2,252	2,600	347	100.0%
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都江戸川区	2019/7	1,494	1,580	85	100.0%
H-1-019	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	神奈川県横浜市	2015/5	11,197	11,800	602	100.0%
H-1-020	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	千葉県千葉市	2007/3	4,782	4,170	▲612	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	4,140	4,070	▲70	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	2,772	2,970	197	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	2,149	2,390	240	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	2,187	2,370	182	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	1,866	2,570	703	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	1,925	2,480	554	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	1,660	1,720	59	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	1,529	1,590	60	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	1,460	1,340	▲120	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	1,393	1,280	▲113	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	1,052	1,090	37	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	948	794	▲154	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	851	801	▲50	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	719	681	▲38	100.0%
H-1-035	グッドタイム リビング 流山壱番館	千葉県流山市	2007/10	661	610	▲51	100.0%
H-1-036	グッドタイム リビング 流山弐番館	千葉県流山市	2016/3	598	656	57	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	394	355	▲39	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	4,886	4,720	▲166	100.0%
H-1-039	サニーライフ日吉	神奈川県川崎市	2020/2	2,064	1,980	▲84	100.0%
H-1-045	サニーライフ芝浦	東京都港区	2020/4	6,447	6,130	▲317	100.0%
H-1-046	ライブラリ練馬谷原	東京都練馬区	2022/2	3,248	3,180	▲68	100.0%
H-1-047	ライブラリ志村坂上	東京都板橋区	2023/1	2,706	2,740	33	100.0%
H-2-001	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	広島県広島市	2005/12	1,074	1,250	175	100.0%
H-2-003	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	2005/3	691	854	162	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	716	686	▲30	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	581	600	18	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	545	577	31	100.0%
ヘルスケア物件計				89,090	93,454	4,363	100.0%
全物件計				386,204	500,090	113,885	97.6%

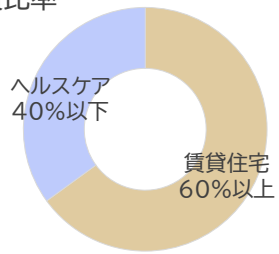
ポートフォリオ PML値	
2.7%	PML (Probable Maximum Loss) 値 = **『地震による予想最大損害率』** 50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(予想復旧費用/再調達価格(%))で示したもの

※ グレーハイライトは2026年12月に売却予定の物件になります。詳細は2026年11月16日のプレスリリースをご覧ください。

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。

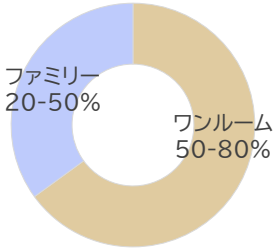
■ 賃貸住宅への投資方針

（1）用途

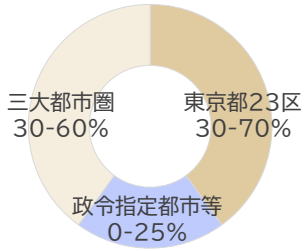
賃貸住宅、学生向けマンション・学生寮、社宅・社員寮、シェアハウス、サービスアパートメント 等

（2）投資比率

住戸タイプ



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	単身者世帯又は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。

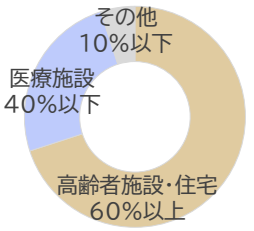
■ ヘルスケア施設への投資方針

（1）用途

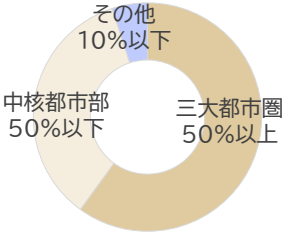
有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、その他の高齢者施設・住宅、医療施設 等

（2）投資比率

施設タイプ



投資エリア



（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%

※ 投資方針及び報酬体系の詳細については最新の有価証券報告書をご参照ください。

資産運用会社の概要

2026年10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	柴﨑　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:4,877億円(58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:3,997億円(239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:2,599億円(145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:777億円(17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



下部



‖ 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11月19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。

【24ページ注記】

注1: 分配金/NAV=(該当期DPU)×2÷該当期1口当たりNAV(DPU控除後)

【25ページ注記】

注1: 当期純利益から不動産売却益相当額等を除いた金額をEPUと定義しています。
注2: 賃料増額及び金利コストの推移はイメージ図です。

【37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・礼金収受率推移は期中取得、売却物件を含めて算出しています。

【38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。

【42、43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10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9月30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10月1日時点で記載しています。

【44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.13プラテシア千葉みなとについて、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。

【48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

Memo

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation