

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2025年9月期(第39期)運用状況報告会

銘柄コード：8986

2025年12月24日

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

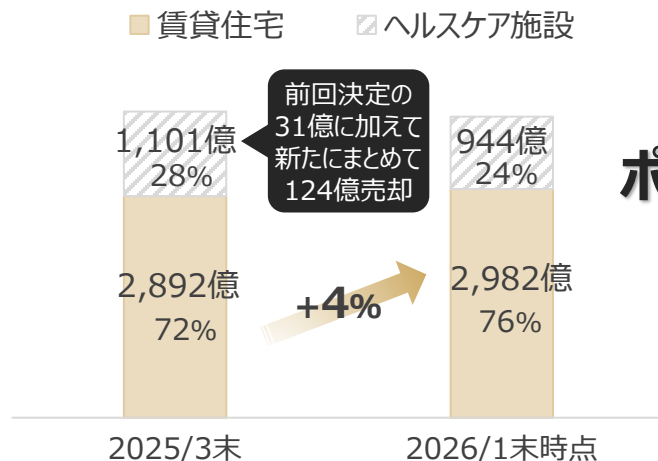
Daiwa Real Estate Asset Management



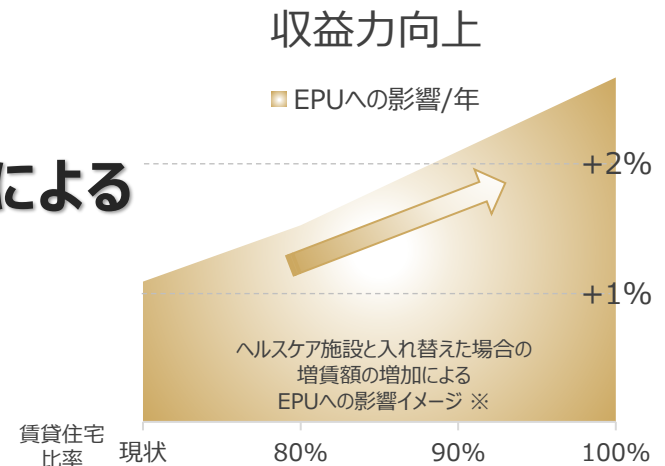
グランカーサ高井田
(2025年7月取得)

成長力の強化 賃貸住宅比率 引き上げ

前回の決算発表時の方針発表後、速やかに実施
新たに賃貸住宅 8 物件の取得、5 物件の売却
ヘルスケア施設の 8 物件 の売却を決定



ポートフォリオ再構築による 成長力の強化

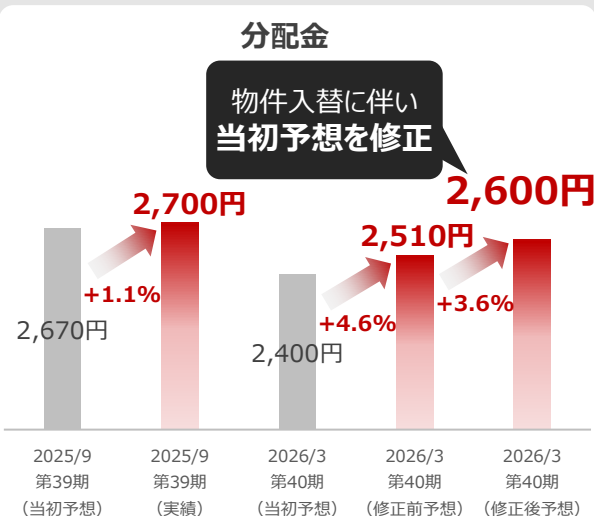


※ ヘルスケア施設と同利回りの賃貸住宅との入替により、足元の増賃率の賃貸住宅比率が増加したと仮定

トピックス

■投資主還元の継続

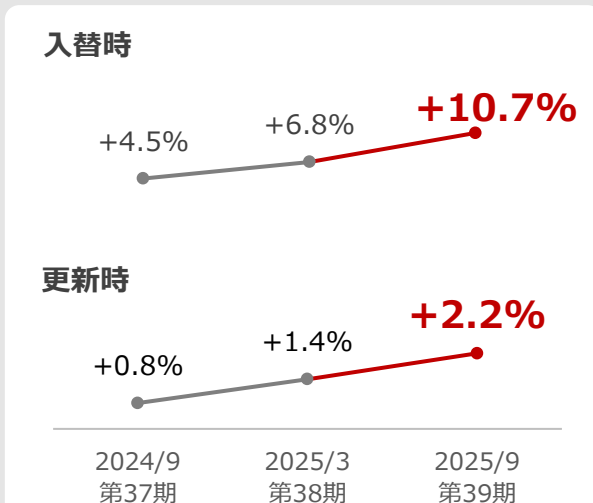
8ページご参照



堅調な売却により
予想を上回る分配金を実現

■着実な内部成長の実現

10～11ページご参照



入替・更新共に
過去最高の増賃率を達成

■入替の継続^(注1)

19～21ページご参照



(注1) 2025年9月期及び2026年3月期の取得・売却を記載

(注2) 賃貸住宅のみ

目次

Section 1

2025年9月期(第39期) 決算及び	
2026年3月期(第40期)、2026年9月期(第41期) 業績予想	P4

Section 2

賃貸住宅の運用状況	P9
-----------	----

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況	P15
--------------	-----

Section 4

外部成長の概要	P18
---------	-----

Section 5

財務戦略及び財務状況	P24
------------	-----

Section 6

今後の戦略	P27
-------	-----

Section 7

ESGの取り組み	P31
----------	-----

資料編	P33
-----	-----

Section 1

2025年9月期 (第39期) 決算及び

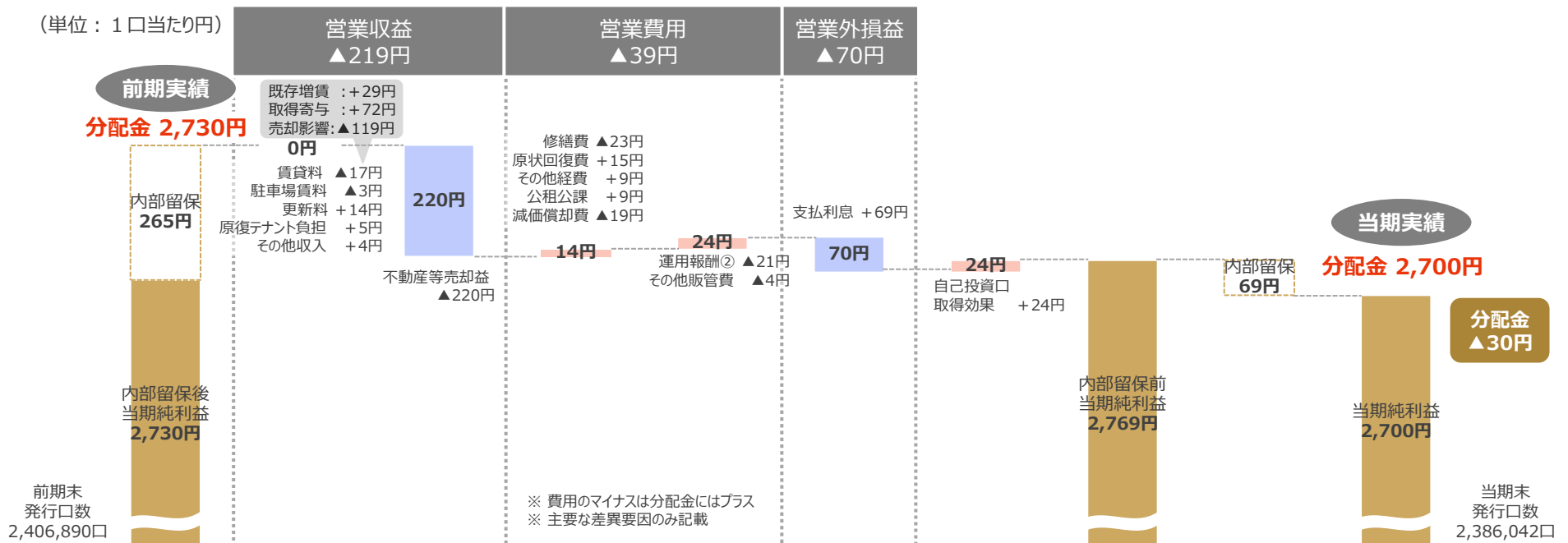
2026年3月期 (第40期)、2026年9月期 (第41期) 業績予想

前期と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 前期実績 (2025/3)	② 当期実績 (2025/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	15,191	14,662	▲528	不動産等売却益の減少
営業費用	6,982	6,887	▲94	修繕費、物件売却に伴う減価償却費及び運用報酬の減少
営業外損益	▲997	▲1,167	▲169	支払利息の増加
当期純利益	7,210	6,607	▲603	
内部留保	▲639	▲164	+475	
分配金総額	6,570	6,442	▲128	

(単位：1口当たり円)

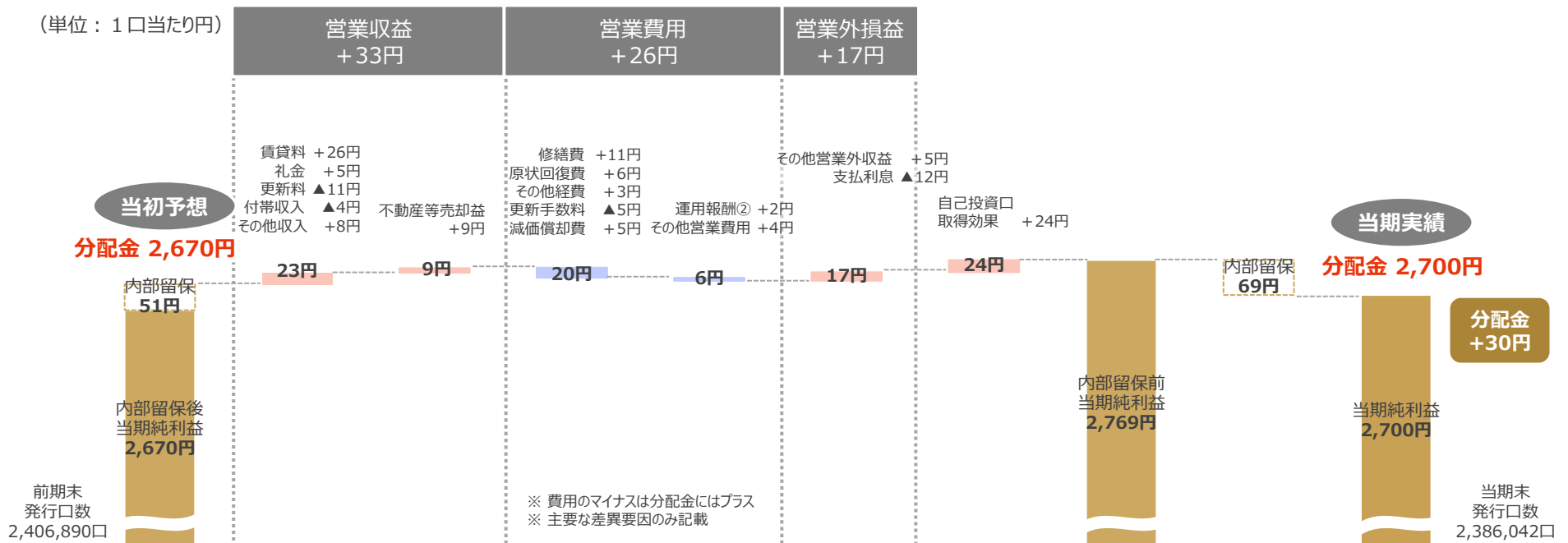


当初予想と当期実績との比較

(単位：百万円)

	① 当初予想 (2025/5/22)	② 当期実績 (2025/9)	(①と②の差)	主な差異要因
営業収益	14,581	14,662	+80	既存物件及び新規物件取得による賃貸料の増加
営業費用	6,824	6,887	+63	修繕費、原状回復費の増加
営業外損益	▲1,208	▲1,167	+41	支払利息の減少
当期純利益	6,549	6,607	+57	
内部留保	▲122	▲164	▲41	
分配金総額	6,426	6,442	+15	

(単位：1口当たり円)



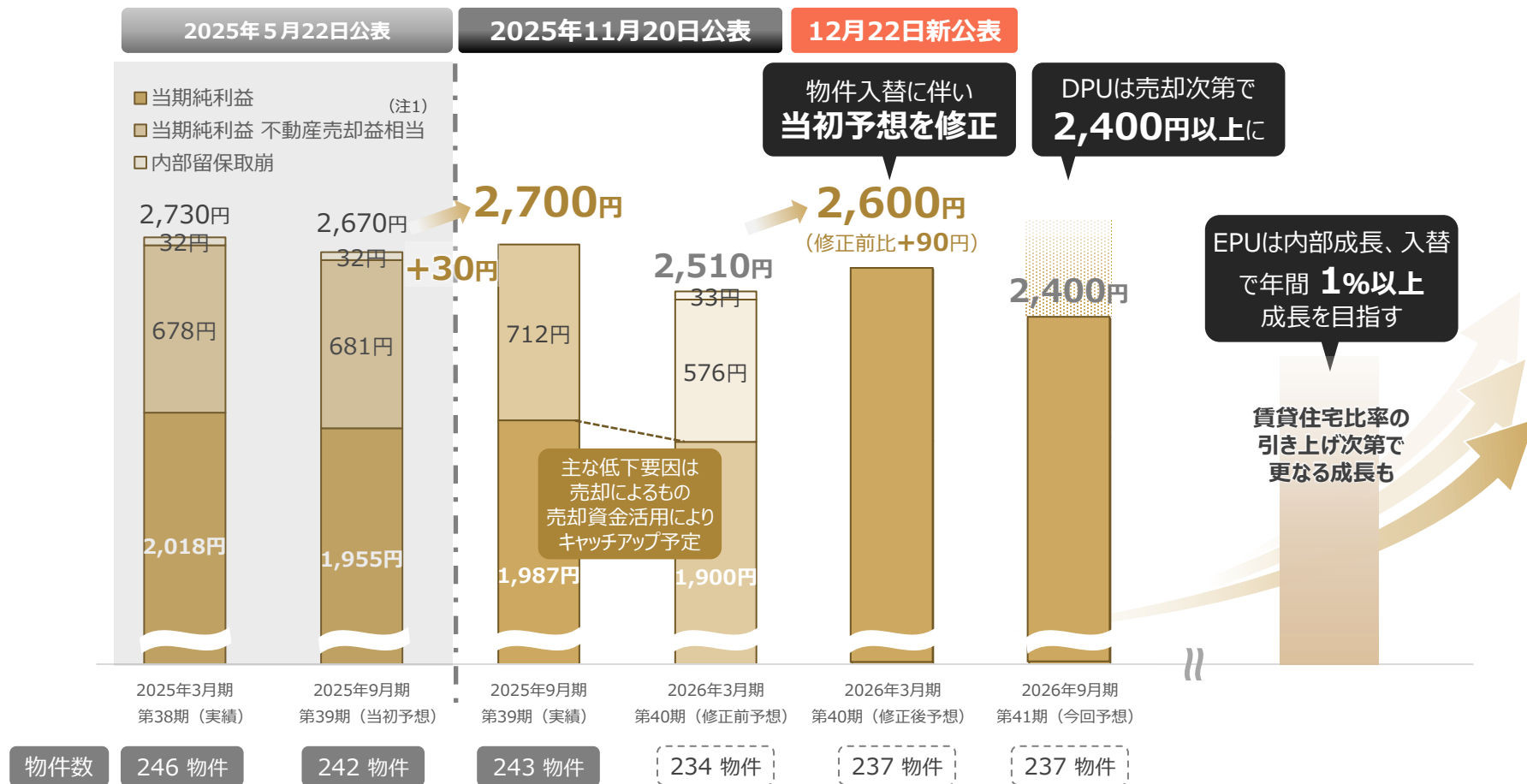
2026年3月期(第40期)・2026年9月期(第41期)の予想

	① 当期 実績	② 2026/3期 予想	差異	主な差異要因	③ 2026/9期 予想	差異	(単位：百万円) 主な差異要因
営業収益	14,662	14,906	+243	賃貸料・共益費 ▲180 契約更新料 +27 不動産等売却益 +393	12,509	▲2,396	賃貸料・共益費 +57 その他賃貸事業収入 ▲30 不動産等売却益 ▲2,419
平均稼働率	97.4%	97.4%			97.5%		
平均賃料坪単価※	9,734円	10,050円			10,172円		
営業費用	6,887	6,921	+34	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 ▲32 修繕費 +49 原状回復費 ▲31 広告宣伝費 +40 減価償却費 ▲50 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 +9 公租公課（控除対象外消費税） +23 その他販管費 ▲11	6,541	▲372	【賃貸事業費用の主な差異要因】 公租公課 +18 修繕費 ▲44 広告宣伝費 ▲50 その他経費 ▲27 減価償却費 ▲43 【他営業費用の主な差異要因】 運用報酬 ▲190 鑑定評価・ER費用 ▲8 公租公課（控除対象外消費税） ▲7
営業外損益	▲1,167	▲1,227	▲60	その他営業外収益 ▲9 支払利息、投資法人債利息 +52	▲1,383	▲141	その他営業外収益 ▲18 支払利息、投資法人債利息 +127
当期純利益	6,607	6,755	+148	1口当たり 2025/9期 : 2,769円 当期純利益 2026/3期 : 2,831円	4,583	▲2,166	1口当たり 2026/9期 : 1,920円 当期純利益
内部留保	▲164	▲552	▲388	売却益の積極的な投資主還元を予定	▲1,143	▲591	1口当たり2,400円を維持するよう 一時差異等調整積立金等、内部留保の追加取崩しを予定
分配金総額	6,442	6,203	▲238	—	5,726	▲477	—
1口当たり 分配金	2,700円	2,600円	▲100円	分配方針により2,400円以上を維持	2,400円	▲200円	分配方針により2,400円以上を維持

※ 平均稼働率、平均賃料坪単価は賃貸住宅のみでの数値

分配金成長 ～含み益、内部留保の積極還元～

物件入替による含み益の還元及び内部留保の取り崩しにより **投資主還元拡大**



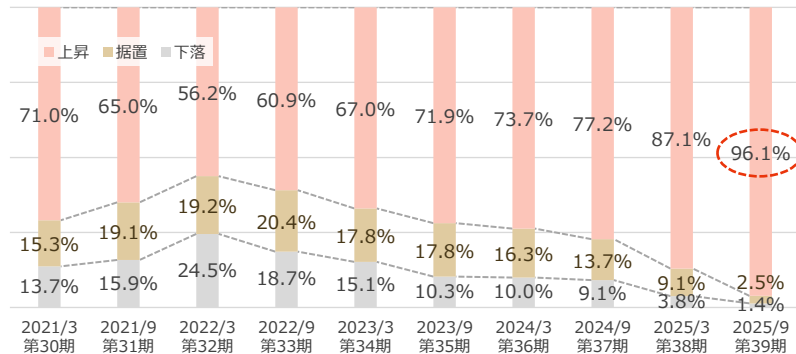
Section 2

賃貸住宅の運用状況

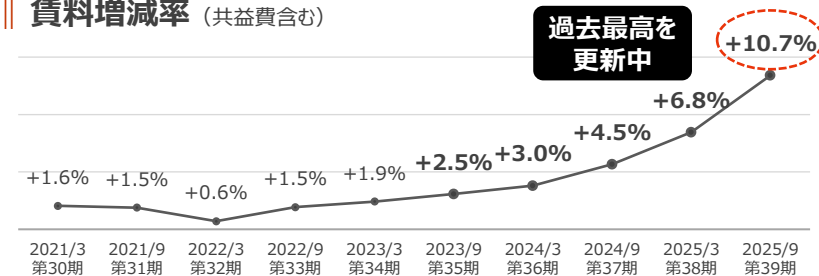
【賃貸住宅】賃料動向（入替時・更新時）

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）



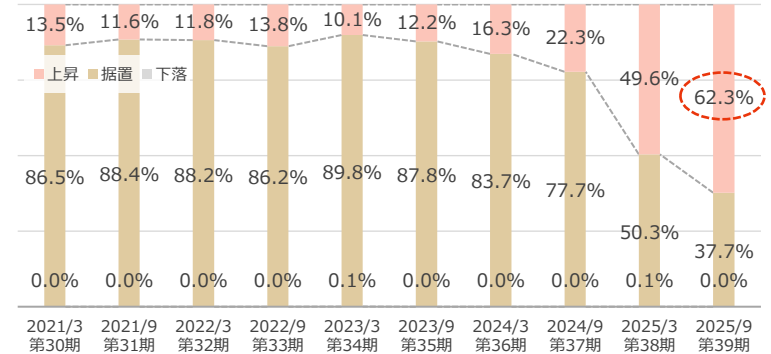
賃料の増減実績（共益費含む）

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	1,198	96.1%	132,577,340	147,364,100	14,786,760	11.2%
据置	31	2.5%	3,084,000	3,084,000	-	-
下落	17	1.4%	1,676,500	1,622,000	▲54,500	▲3.3%
合計	1,246	100.0%	137,337,840	152,070,100	※ 14,732,260	10.7%

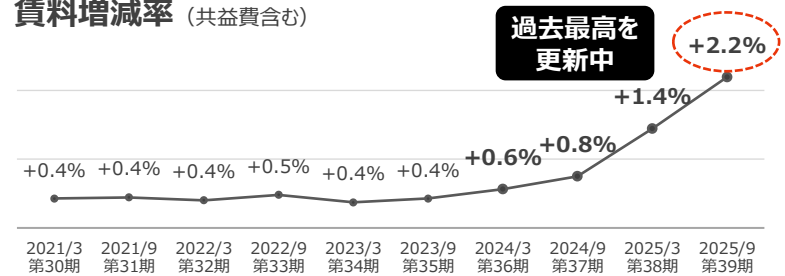
※ 当期新規契約合計1,256件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。
前年同期(2024年9月期)の実績 6,594,220円

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）

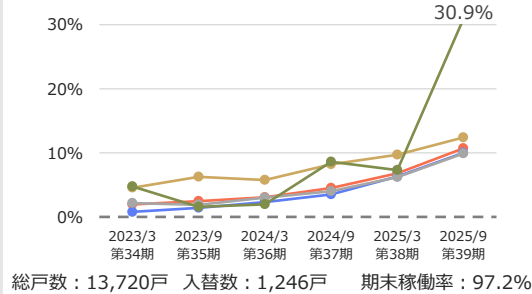


賃料の増減実績（共益費含む）

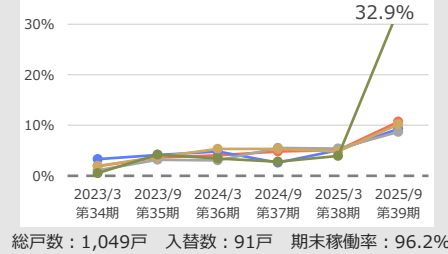
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	1,541	62.3%	178,648,450	184,606,850	5,958,400	3.3%
据置	933	37.7%	92,817,000	92,817,000	-	-
下落	0	0.0%	-	-	-	-
合計	2,474	100.0%	271,465,450	277,423,850	5,958,400	2.2%

【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 : +10.7% (前期比+3.9%)

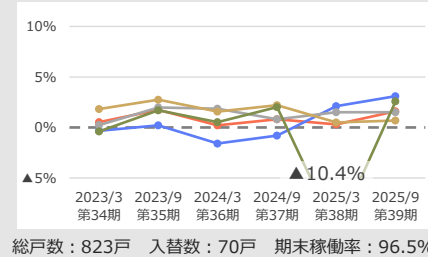


札幌エリア : +10.7% (+5.6%)

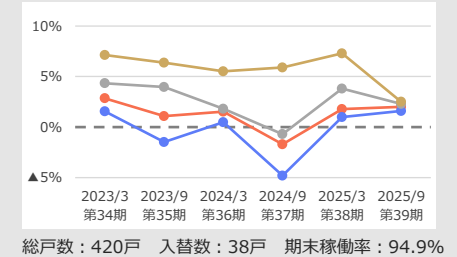


- 全タイプ 賃料増減率
- Sタイプ (シングル)
- Cタイプ (コンパクト)
- Fタイプ (ファミリー)
- Lタイプ (ラージ)

愛知エリア : +1.6% (+1.3%)



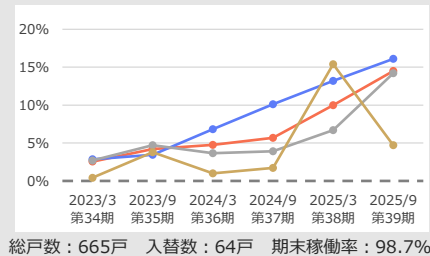
仙台エリア : +2.0% (+0.2%)



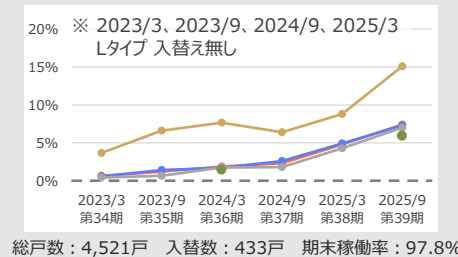
岡山エリア

エリア内 前期
全物件売却済み

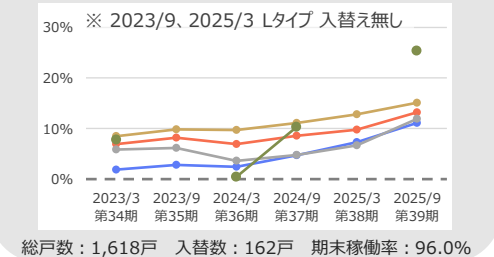
福岡エリア : +14.5% (+4.5%)



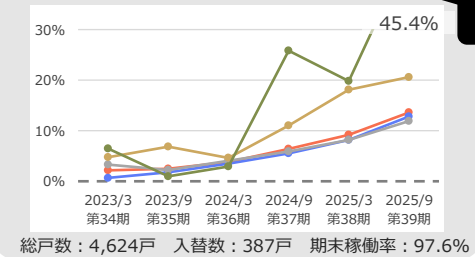
近畿エリア : +7.4% (+2.6%)



関東エリア(23区除く): +13.2% (+3.4%)



東京23区: +13.6% (+4.4%)



都心5区は
+16.7%

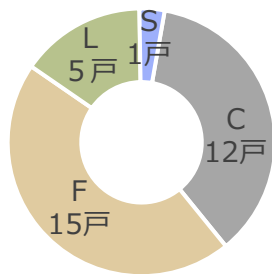
【賃貸住宅】物件競争力維持・向上施策 ①

住戸リノベーション実績

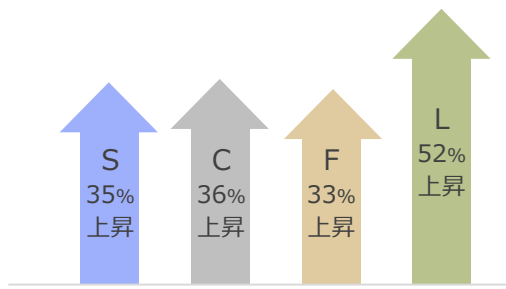
	2025年9月期
実施戸数	33戸
工事金額	146百万円
入替時賃料変動率※	+39.9%
入替時賃料変動額※	+1.6百万円

※ 2025年9月期契約済み25戸が対象

タイプ別 実施戸数



タイプ別 賃料変動率※



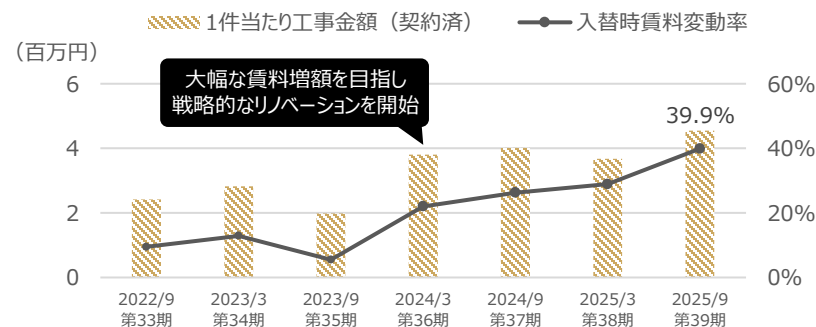
※ 2025年3月期リノベーション実施物件のうち、2025年9月期に契約をした物件を含む

リノベーションによる好調な賃料増額が継続

2026年3月期より、リノベーション対象住戸を拡大
実施金額を毎期 150百万円程度へ増額
(従前は毎期100百万円程度)

住戸リノベーションの効果及び方針

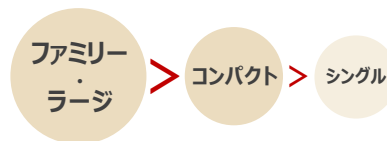
リノベーション効果



リノベーション優先エリア

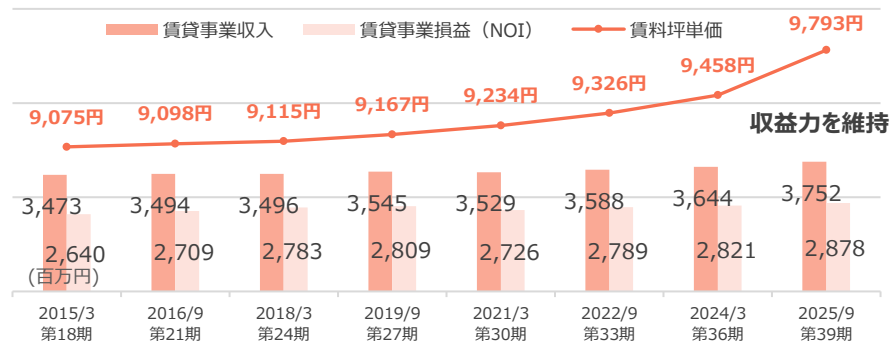


リノベーション優先部屋タイプ



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92物件が対象

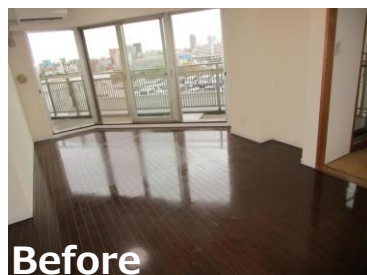
平均築年数 22年

【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23年）

前賃共比
+74.9 %



Before



After



Before



After

間取：3LDK 専有面積：90.05㎡ 工事費：9.4百万円
工事内容：住宅設備全般交換、ダウンライト、フローリング

グランカーサ銀座イースト2005年竣工（築20年）

前賃共比
+45.0 %



Before

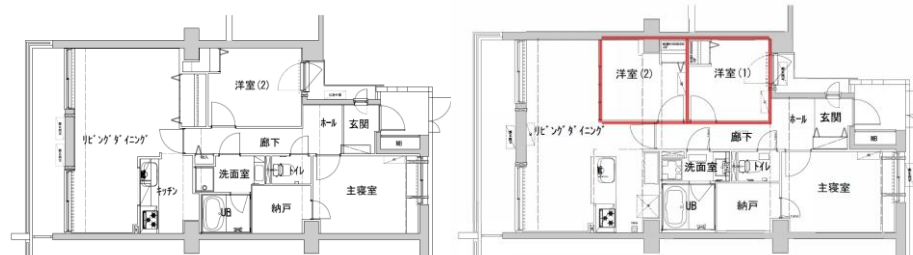


After

間取：1LDK 専有面積：47.13㎡ 工事費：4.3百万円
工事内容：キッチン、建具美装

セレーノ大宮 1997年竣工（築28年）

前賃共比
+40.2 %



Before: 2LDK

After: 3LDK

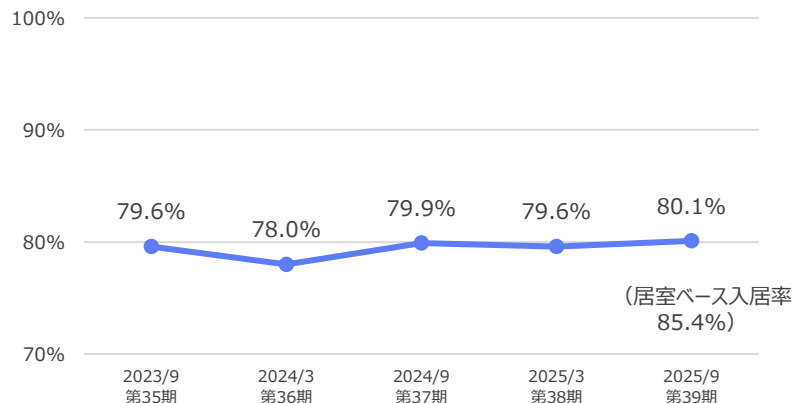
間取：2LDK⇒3LDK 専有面積：66.3㎡ 工事費：6.7百万円
工事内容：キッチン壁撤去、ファミリースペース増設、他建具美装

Section 3

ヘルスケア施設の運用状況

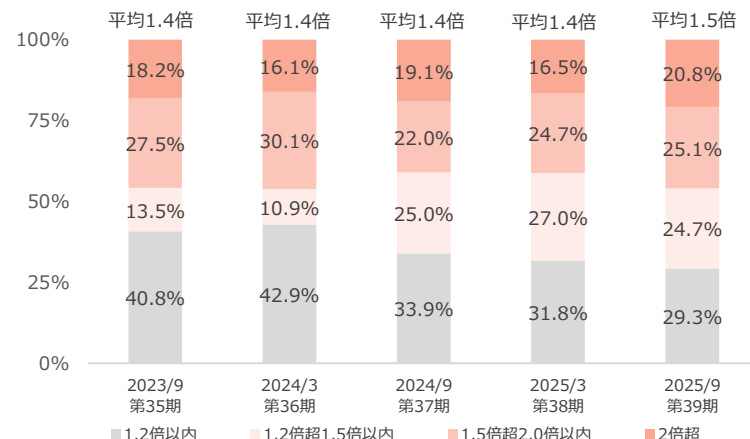
【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ①（2025年9月末時点）

入居率（定員ベース、DLIとオペレーター間においては長期固定のため稼働率100%）



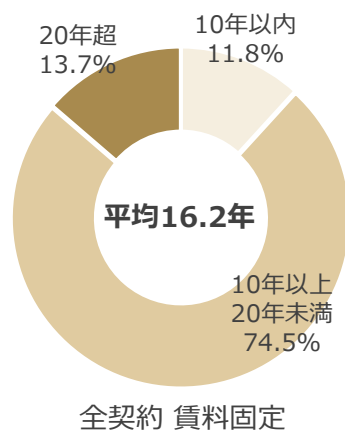
「入居率」は、運用会社が入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。居室ベース入居率は2025年8月末のヒアリングベースの数値になります。

賃料負担力割合

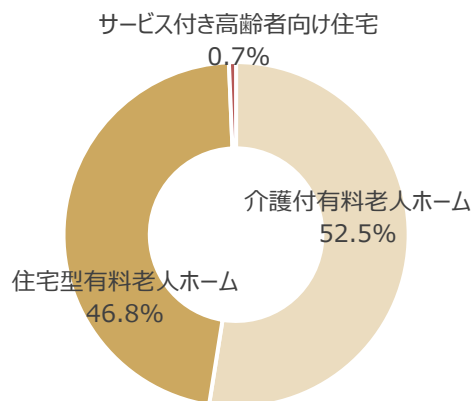


「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDAR※を賃料で除した倍率を記載しています。
※EBITDAR = 営業利益 + 減価償却費 + 賃料

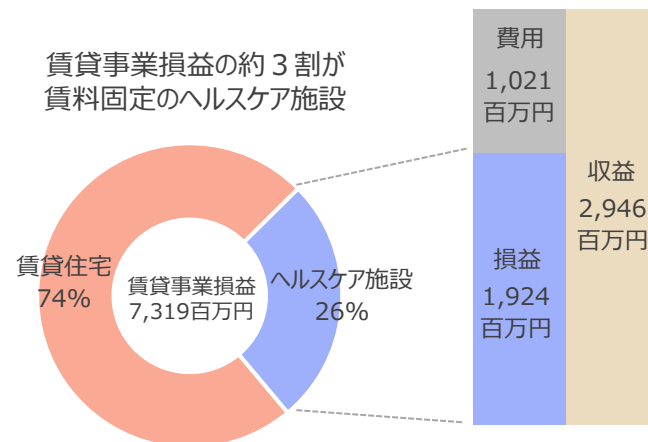
残存賃貸借契約期間 ※



施設の分散状況 ※



賃貸事業損益（減価償却費含む）



【ヘルスケア施設】ポートフォリオの状況 ②（2025年12月24日時点）

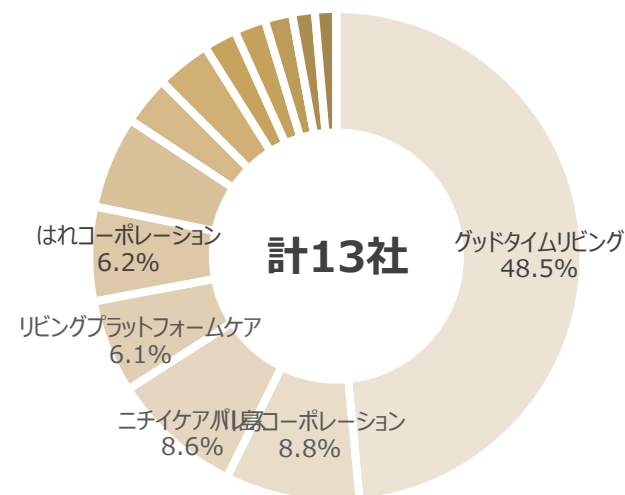
高い信頼性を有するオペレーター（テナント）

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	48.5%	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	8.8%	－
3	ニチケアパレス	東京都千代田区	80	1964年6月	8.6%	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	6.1%	東証グロス上場会社 リビングプラットフォームの子会社
5	はれコーポレーション	岡山県岡山市	50	2002年8月	6.2%	－
6	SOMPOケア	東京都品川区	3,925	1997年5月	6.1%	東証プライム上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
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	3.2%	東証プライム上場会社
8	ケア21	大阪府大阪市	100	1993年11月	3.6%	東証スタンダード上場会社
9	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	80	2009年6月	2.2%	東証スタンダード上場会社 穴吹興産の子会社
10	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	100	2004年12月	2.1%	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
11	スーパー・コート	大阪府大阪市	50	1995年5月	1.8%	－
12	シダー	福岡県北九州市	432	1981年4月	1.5%	東証スタンダード上場会社
13	HITOWAケアサービス	東京都港区	50	2006年11月	1.4%	－

賃料条件改定時期

2025年9月期（第39期）	0件
2026年3月期（第40期）	3件
2026年9月期（第41期）	0件

オペレーターの分散状況



Section 4

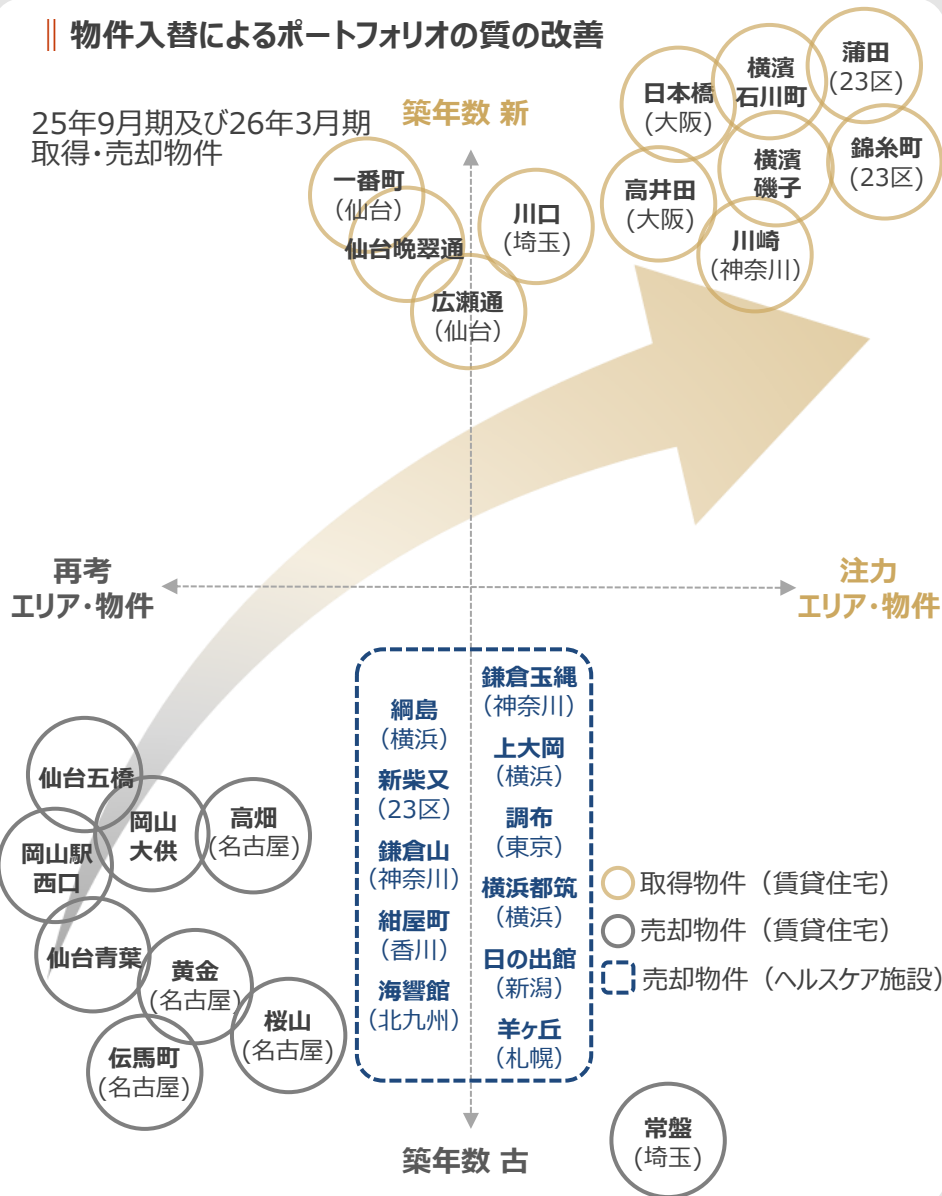
外部成長の概要

ポートフォリオ再構築による成長力の強化 ①

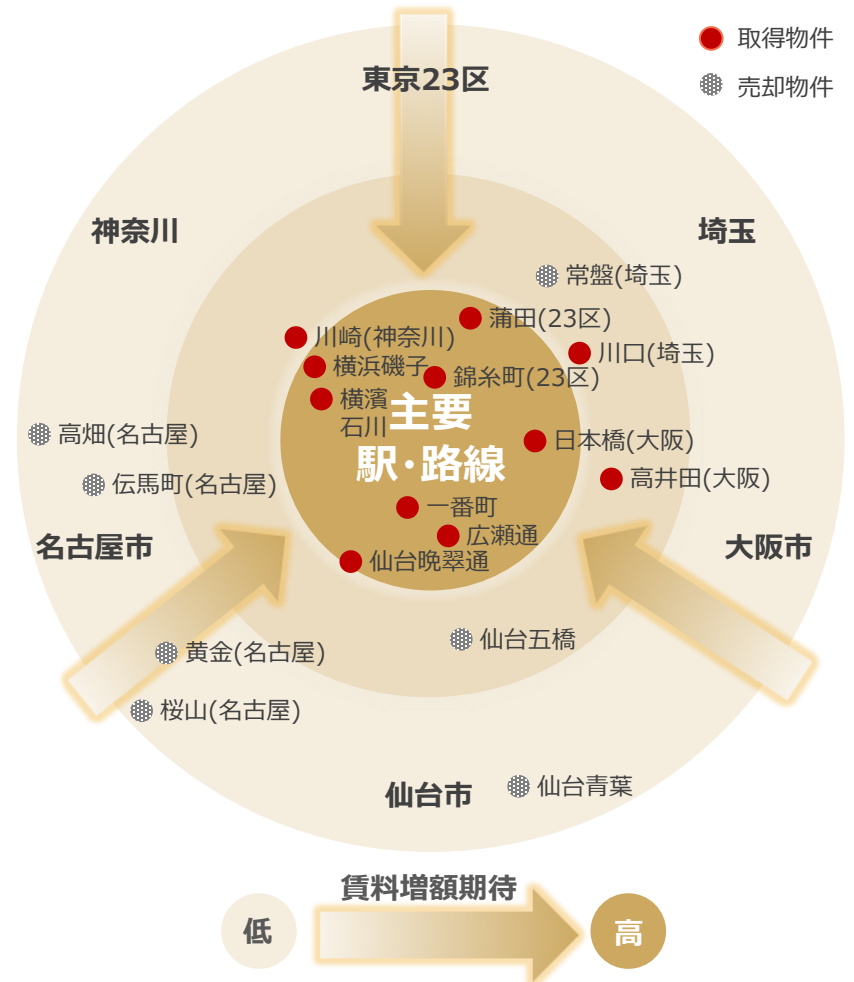
Ⅱ 物件入替によるポートフォリオの質の改善

25年9月期及び26年3月期
取得・売却物件

築年数 新



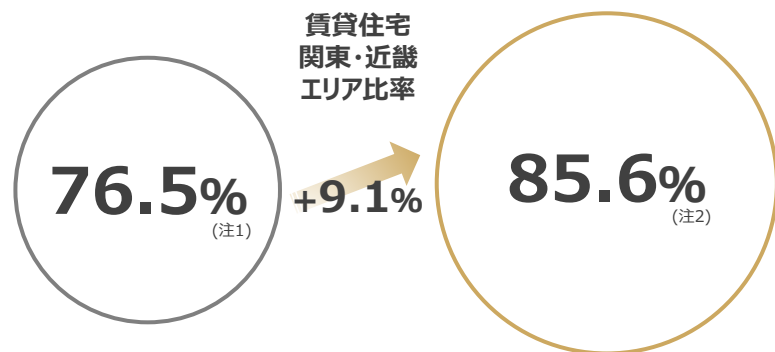
Ⅲ 各エリアにおいて増賃期待が高い物件への入替



各エリアにおいて、賃料増額が期待できる
主要駅及び主要路線周辺の物件への入替を推進

ポートフォリオ再構築による成長力の強化 ②

|| 23年3月期初以降、ポートフォリオ強化のための入替を継続

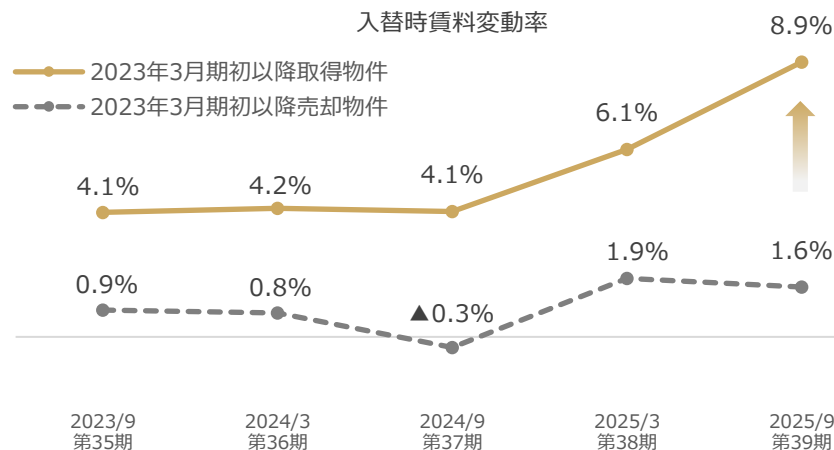


増賃が期待できる関東・近畿エリアの比率拡大

(注1) 2023年3月期初時点

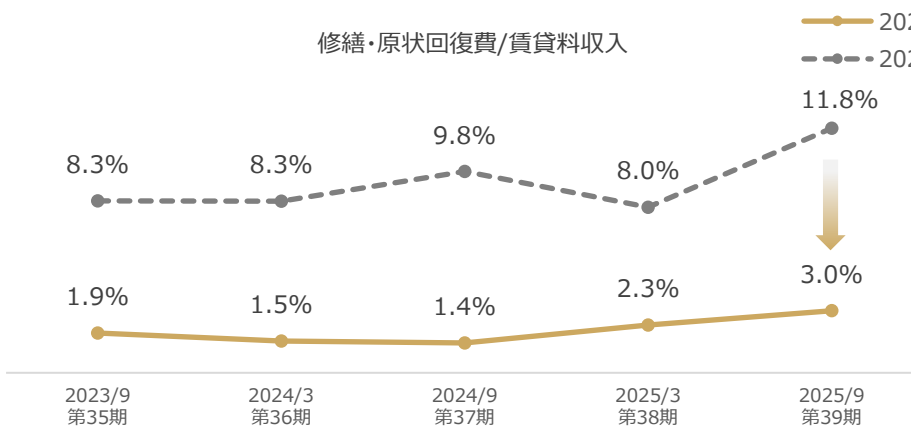
(注2) 2026年1月20日取得及び売却決定済み物件含む

賃料 増額率が高い 物件へ入替え

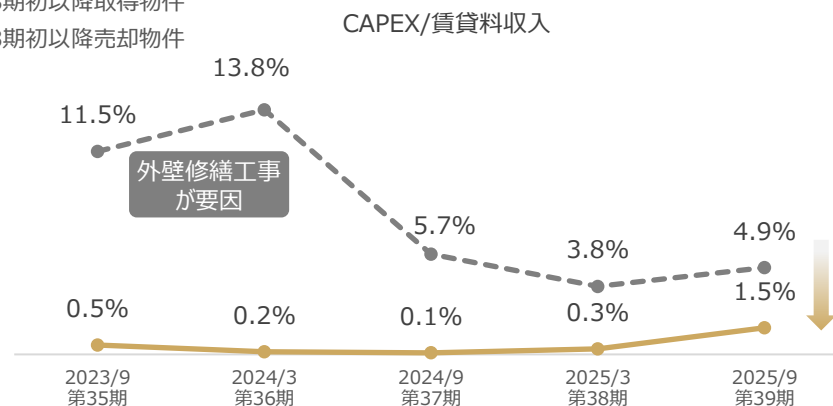


※ 賃貸住宅のみ

築浅の物件との入替えによる 物件維持コストの低下



※ 賃貸住宅のみ



※ 本ページに関するその他の注記は73ページに記載しています。

物件入替の推進

25年9月期及び26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	willDo岡山大供	岡山県岡山市	17.5年		
2	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	18.0年		
3	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	19.5年		
4	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	37.5年		
5	さわやか海響館	福岡県北九州市	21.9年		
6	さわやか日の出館	新潟県新潟市	18.2年		
7	シルバーハイツヶ丘3番館	北海道札幌市	22.4年		
8	willDo高畑	愛知県名古屋市	17.5年		
9	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	18.6年		
10	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	19.2年		
11	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	18.5年		
12	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	17.8年		
13	シニアフォレスト横浜都筑	神奈川県横浜市	6.1年		
14	サニーライフ調布	東京都調布市	5.7年		
15	チャームプレミア鎌倉山	神奈川県鎌倉市	5.2年		
16	アズハイム綱島	神奈川県横浜市	4.6年		
17	ライブリ新柴又	東京都江戸川区	5.1年		
18	医心館 上大岡	神奈川県横浜市	5.1年		
19	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県鎌倉市	4.2年		
20	アルファリビング高松紺屋町	香川県高松市	9.0年		

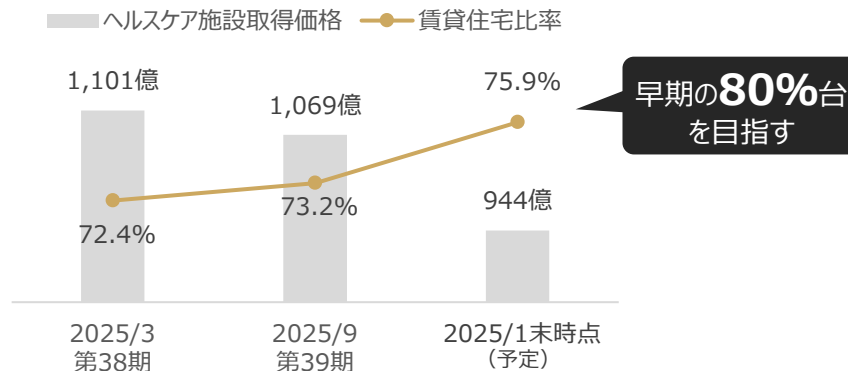
292億円
鑑定比
+3.5%

44億円
含み益
顕在化

ヘルスケア施設の
売却を継続

※ No.8-20の物件は2026年3月期に売却

賃貸住宅比率拡大による 成長力の強化



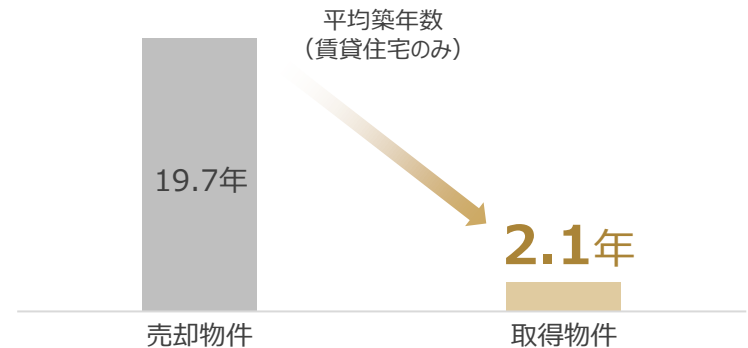
取得物件

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	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市	2.5年		4.2%
2	セレニテ日本橋ミラク	大阪府大阪市	1.7年		4.1%
3	グランカーサ川口並木	埼玉県川口市	2.2年		4.0%
4	グランカーサ高井田	大阪府大阪市	2.0年		4.1%
5	グランカーサ蒲田ウエスト	東京都大田区	0.5年		3.8%
6	グランカーサ横濱石川町	神奈川県横浜市	1.6年		4.0%
7	グランカーサ川崎生田	神奈川県川崎市	2.6年		4.0%
8	グランカーサ広瀬通	宮城県仙台市	6.1年		4.6%
9	グランカーサー番町	宮城県仙台市	2.3年		4.3%
10	グランカーサ横浜磯子	神奈川県横浜市	0.9年		4.1%
11	グランカーサ錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	1.7年		3.8%

193億円
鑑定比
▲4.0%

※ 物件概要は34～37ページ参照、またNo.5-11は2026年3月期に取得

築古物件と築浅物件の入替によりポートフォリオの 築年を改善



投資主価値向上に向けて

|| 各施策を通じて、投資主価値 = 投資口価格向上を目指す

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - g}$$



競争力の維持・向上を企図した築古・地方物件の売却（25年9月期中売却物件）

売却益
約18億円※

簿価
約57億円

FCF

※ 売却益に係る運用報酬相当除く

D
分配金

分配金
約16億円

1口当たり712円
(分配金の26%)

内部留保
約1億円

高水準・持続可能な
分配金の構築

g
期待成長率

物件取得
約65億円

東京・大阪圏を中心と
した築浅賃貸住宅を
4物件取得（25年9月期）

D
分配金

自己投資口取得

投資口価格推移イメージ

P/NAV
1倍水準

タイミング問わず
投資口価格次第で
機動的に実施

P
投資口価格

投資口価格の向上 = 投資主価値向上

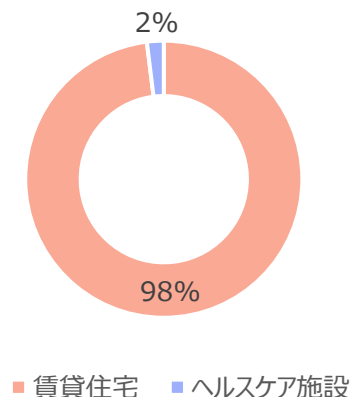
パイプライン

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

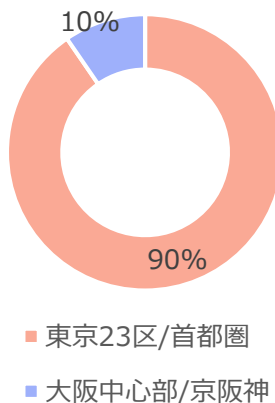
パイプライン

28物件 約500億円 うち竣工済み17物件の平均築年数 **0.7 年** (2025年11月1日時点)

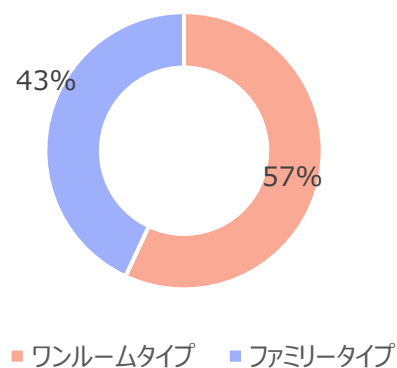
用途別比率



エリア別比率



タイプ別比率
(賃貸住宅)



● 既存パイプライン ● 新規パイプライン

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・エースト・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

(2025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

大和証券リアルティ
の資産取得累計額推移

約2,216億円



Section 5

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（2025年9月末時点）

LTV	総資産LTV 51.2% 鑑定ベースLTV 40.3%※
総資産LTVに対する借入余力	52%：約69億円 (上限目安)
フリーキャッシュ・フロー	年間約29億円
金利固定化比率	60.6%
平均残存期間 平均借入期間	4.0年 7.6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。

2025年9月期ファイナンス実績

リファイナンス額	107.1億円	平均借入期間※ (リファイナンス)	7.2年
新規借入額	-	平均借入期間※ (新規借入)	-

※ 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。

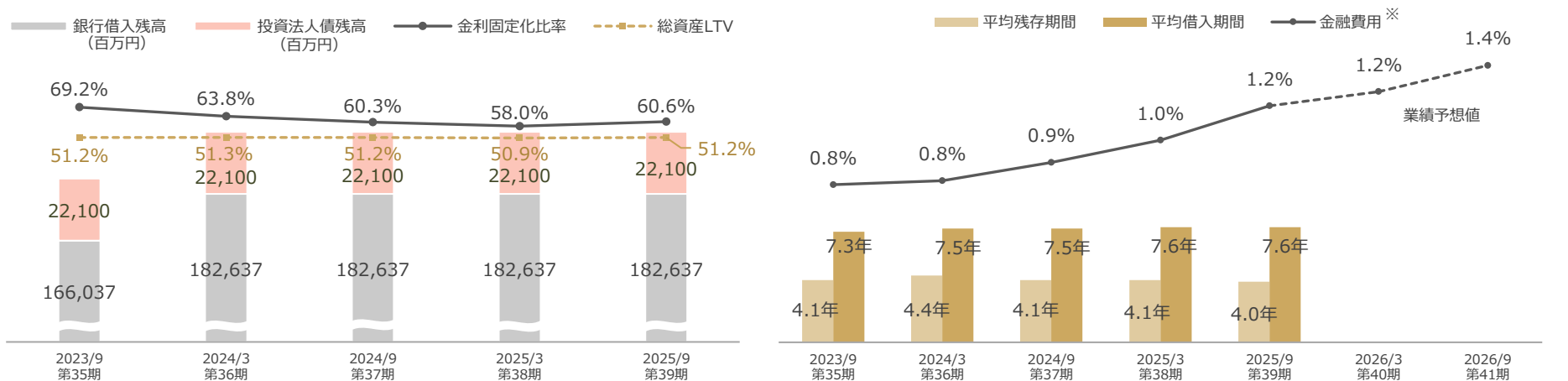
ソーシャルファイナンス調達状況（2025年9月末時点）

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
------------	---------	------------	------

コミットメントライン

契約先	大和ネクスト銀行	借入限度額	10億円
-----	----------	-------	------

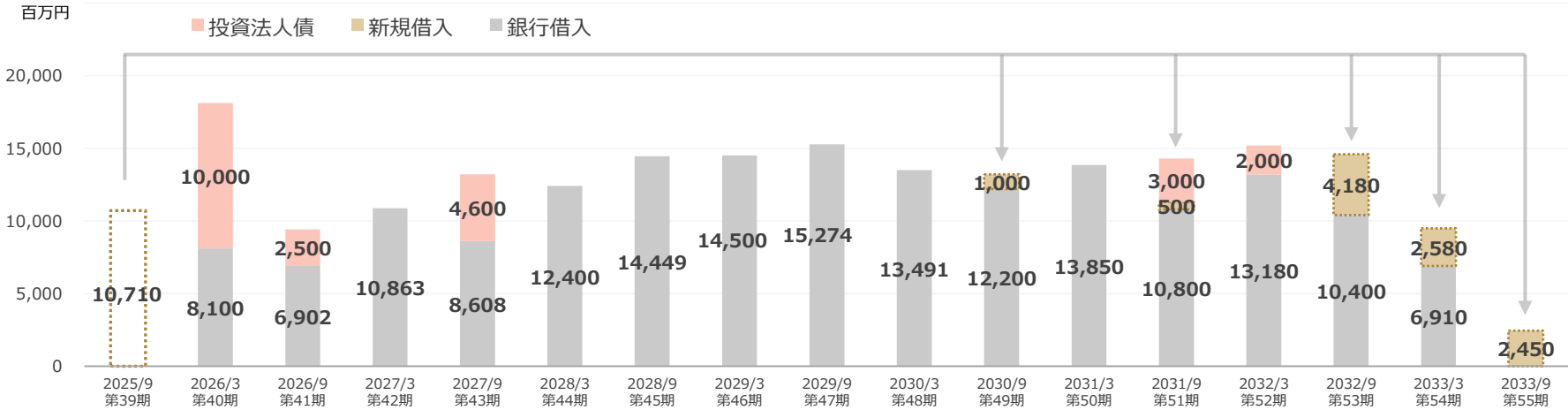
財務指標の推移



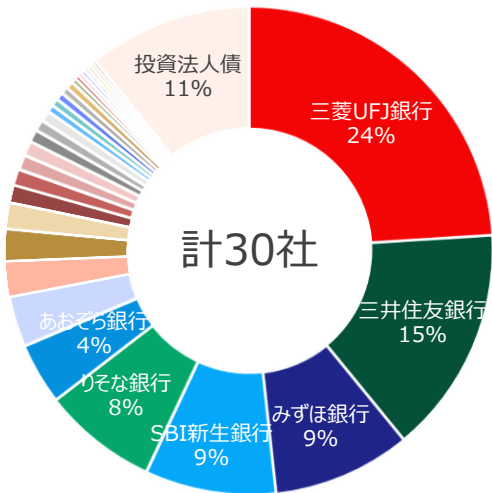
有利子負債の状況

全借入の返済期日・残高 (2025年9月末時点)

2025年9月期においては10,710百万円の借換えを実施



有利子負債の内訳 (2025年9月末時点)



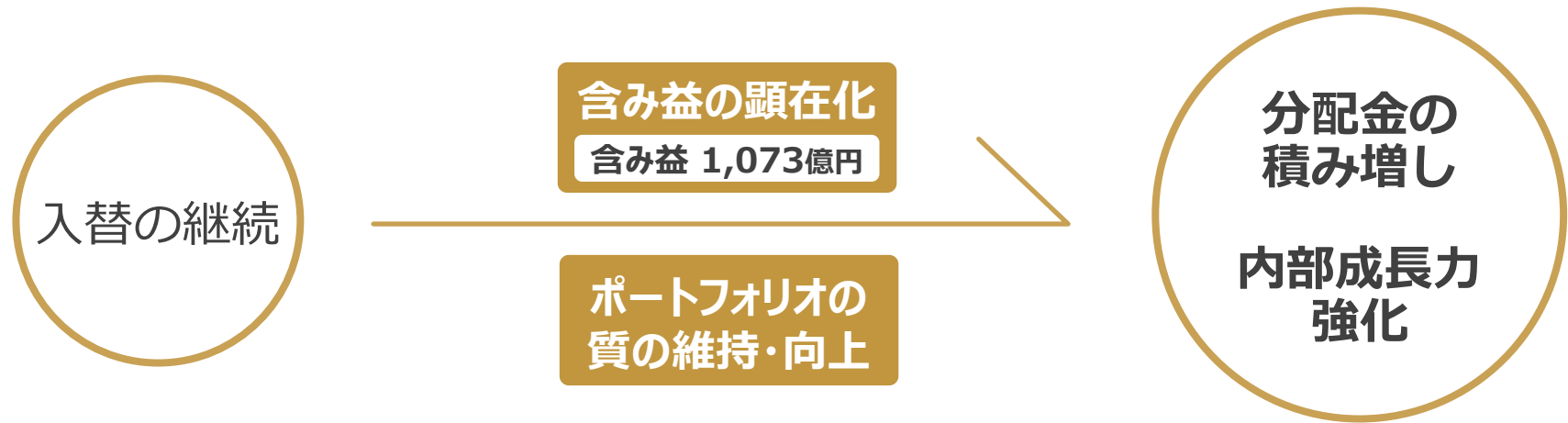
金融機関	借入残高 (百万円)	シェア (%)
三菱UFJ銀行	49,164	24.0
三井住友銀行	30,842	15.1
みずほ銀行	18,830	9.2
SBI新生銀行	17,731	8.7
りそな銀行	15,553	7.6
あおぞら銀行	8,354	4.1
三井住友信託銀行	6,950	3.4
福岡銀行	4,850	2.4
農林中央金庫	4,305	2.1
日本政策投資銀行	3,500	1.7
山口銀行	2,400	1.2
みずほ信託銀行	2,200	1.1
七十七銀行	2,000	1.0
広島銀行	2,000	1.0
西日本シティ銀行	1,658	0.8
京都銀行	1,500	0.7
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	182,637	89.2
投資法人債	22,100	10.8
有利子負債合計	204,737	100.0

Section 6

今後の戦略

今後の戦略



投資主還元継続

含み益顕在化による投資主還元

年間 80 億円程度売却

売却を継続し、含み益を顕在化
投資口価格次第で
自己投資口取得も実施



ポートフォリオの選択と集中

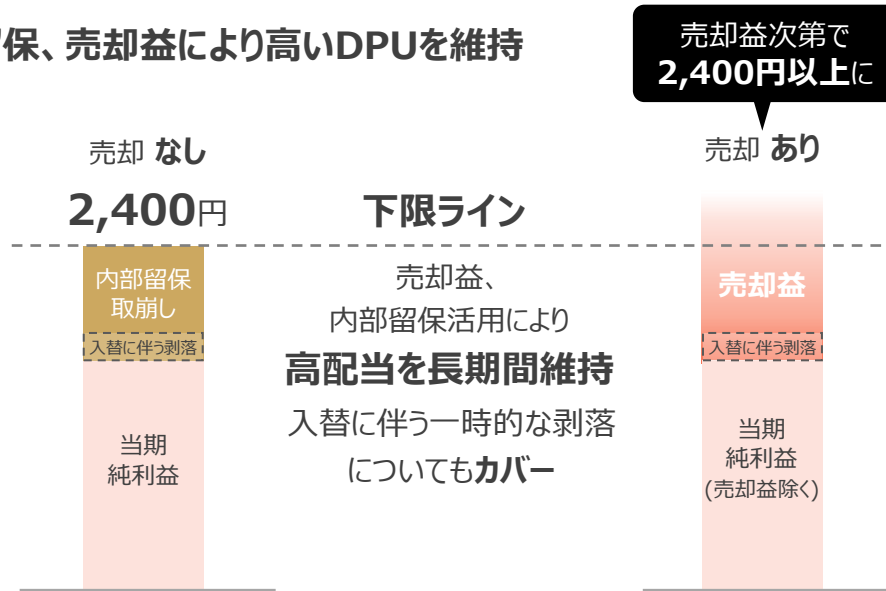
ポートフォリオ再構築による成長力の強化

賃貸住宅比率引き上げ
(80%台へ)

ヘルスケア施設の見直し
中期的に成長期待が高い
賃貸住宅中心ヘシフト 地域も厳選

分配金施策

内部留保、売却益により高いDPUを維持



期末内部留保残高

94億円

(法定取崩額79百万円/期)

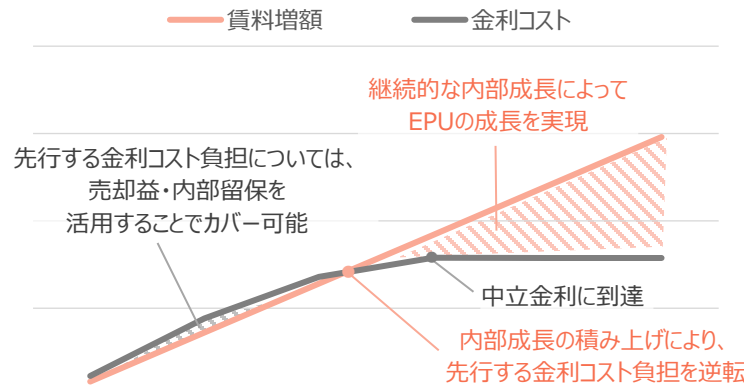
DPU2,400円を
5年程度維持可能とすべく
内部留保を構築
(上限目安100億円程度)

力強い内部成長によりEPUを成長

賃料と金利

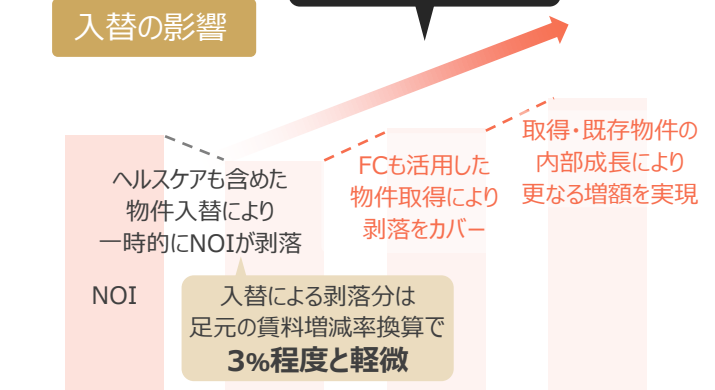
賃料増額 / 年
+90 円/口 (注)
(前回(は70円))

金利上昇影響
10bps=+17円/口



入替の影響

年間 **1%以上**の
EPU成長を目指す



(注) 賃貸住宅における各期の入替及び更新時の増賃率をそれぞれ当期と同水準の+10.0%、+2.0%として算出。

※ 本ページに関するその他の注記は73ページに記載しています。

戦略の意義

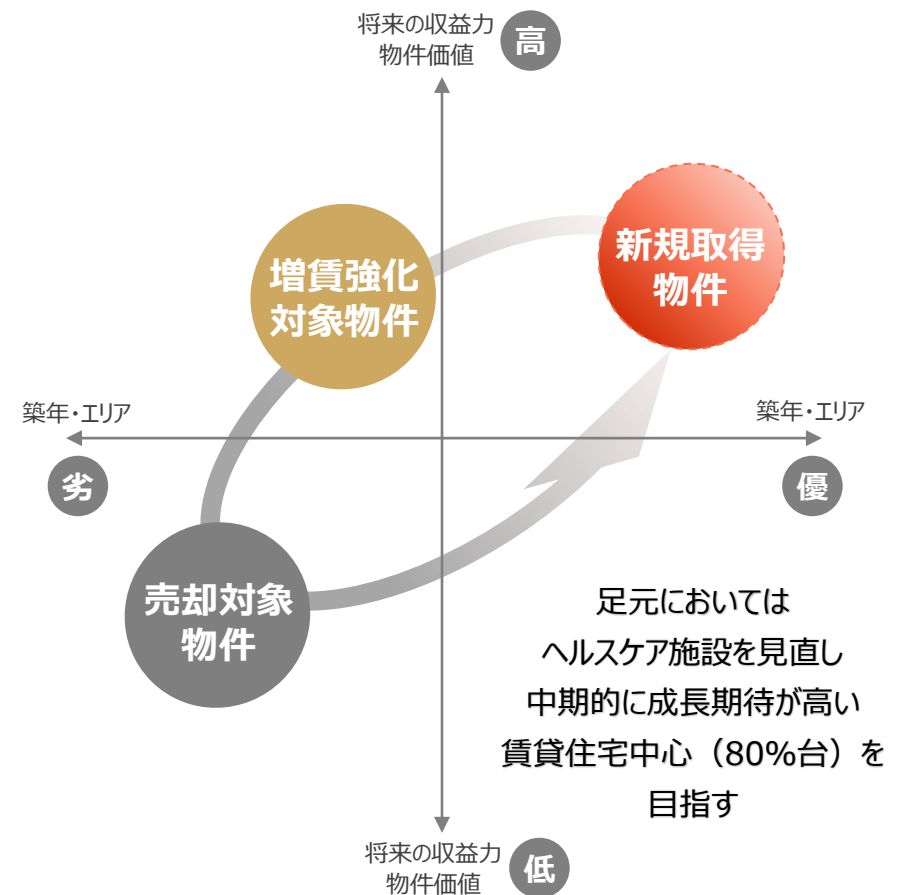
資金の活用

年間 **80** 億円程度の売却を継続
売却資金等は、各施策を総合的に判断し活用



入替の意義

将来的に収益力の低下が見込まれる物件を売却し、
今後の収益向上が期待できる物件を取得
これにより、ポートフォリオの収益性および資産価値の
維持・向上を図る



Section 7

ESGの取り組み

ESGの取り組み

環境 (Environment)

外部評価参加

<GRESB2025>

- ・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



G R E S B
REAL ESTATE
☆☆☆☆ 2025



G R E S B
Public Disclosure 2025

エネルギー排出量削減目標

<今後の削減目標>

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%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	現行水準維持	現行水準維持

ヘルスケア施設への投資

本投資法人の前身の日本ヘルスケア投資法人は
日本初のヘルスケア施設特化型REITとして2014年に上場
本投資法人はJ-REIT最大のヘルスケア施設投資を実施

本投資法人

厳選投資力・
運営サポート力

グッドタイムリビングを
中核とした
オペレーター連携

社会的課題

高齢社会の進展

良質なヘルスケア
施設の不足

オペレーターの
財務的ニーズ

資本市場を通じた社会性が高い資金を活用し、
日本が直面する社会的課題の解決を目指す

社会 (Social)

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況>

- ・環境取得物件は32物件、環境認証取得比率は25.2%に向上
(保有物件における延床面積ベース)
- ・中長期目標：「2030年度までに30.0%以上」

<環境認証取得事例>

- ・2025年9月期は「グランパーク天神」「ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド」「willDo浜崎通」「グランカーサ新大阪SOUTH」の4物件で、
CASBEE不動産評価認証Aランクを追加取得



(グランパーク天神)



(ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド)



(willDo浜崎通)



(グランカーサ新大阪SOUTH)

ガバナンス (Governance)

スポンサーグループによるセイムポート出資

- ・セイムポート出資により本投資法人とスポンサーの大和証券グループ利害の一致を図り、スポンサー・サポートの実効性向上を図る
- ・公募増資においても、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(注)	保有比率
(株)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(株)	10,853口	0.45%

(注) 2025年9月末の投資主名簿に基づき算出

資料編

2025年9月期 取得決定資産

グランカーサ高井田



所在地	大阪府東大阪市
取得日	2025年7月3日
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,220百万円
建築時期	2023年9月1日
賃貸可能戸数	177戸
稼働率 (2025年9月末時点)	99.5%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はOsaka Metro 中央線「高井田」駅から徒歩9分、JR おおさか東線「高井田中央」駅から徒歩9分に位置する 2023 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14階建て、1 K110戸、1 DK54 戸、1 LDK13 戸より構成されています。

グランカーサ蒲田ウエスト



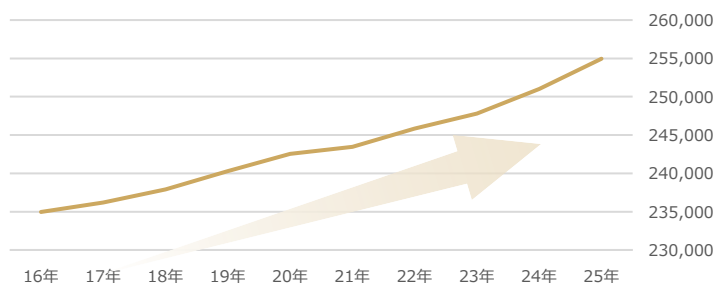
所在地	東京都大田区
取得日	2025年10月27日
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,080百万円
建築時期	2025年3月10日
賃貸可能戸数	16戸
稼働率 (2025年9月末時点)	0.0%
鑑定NOI利回り	3.8%

- 本物件はJR京浜東北線「蒲田」駅から徒歩9分、東急池上線「蓮沼」駅から徒歩2分の場所に位置する 2025年3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階建て、1 LDK8戸、2 LDK8戸より構成されています。

世帯数の推移

大阪府東大阪市

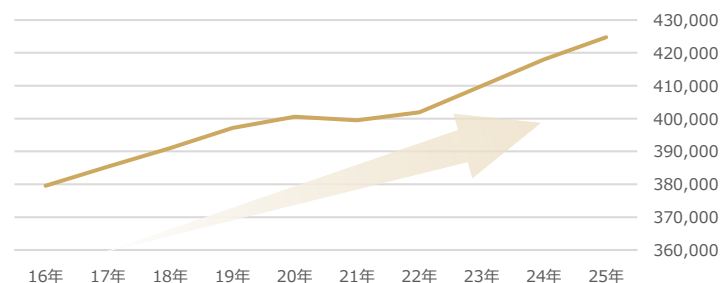
(世帯)



世帯数
増加継続

東京都大田区

(世帯)



2026年3月期 取得決定資産

グランカーサ川崎生田



- 本物件は小田急小田原線「読売ランド前」駅から徒歩10分の場所に位置する2023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地下1階付き3階建て、1LDK4戸、2LDK14戸、3LDK4戸で構成されています。

所在地	神奈川県川崎市
取得日	2025年12月1日
取得価格	1,080百万円
鑑定評価額	1,110百万円
建築時期	2023年2月15日
賃貸可能戸数	22戸
稼働率 (2025年9月末時点)	89.9%
鑑定NOI利回り	4.0%

グランカーサ横濱石川町



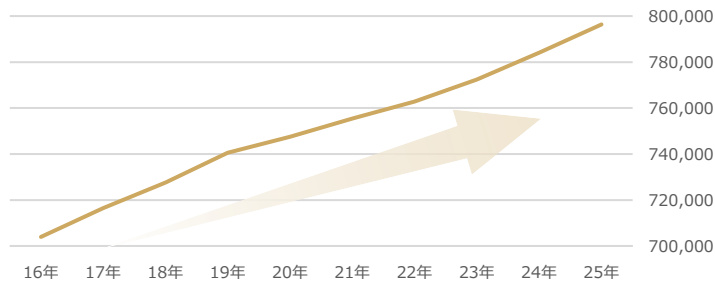
- 本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅から徒歩7分、JR根岸線「石川町」駅から徒歩9分、の場所に位置する2024年2月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造10階建て、1DK45戸、1LDK54戸、2LDK18戸で構成されています。

所在地	神奈川県横浜市
取得日	2025年12月1日
取得価格	4,337百万円
鑑定評価額	4,440百万円
建築時期	2024年2月9日
賃貸可能戸数	117戸
稼働率 (2025年9月末時点)	94.8%
鑑定NOI利回り	4.0%

世帯数の推移

神奈川県川崎市

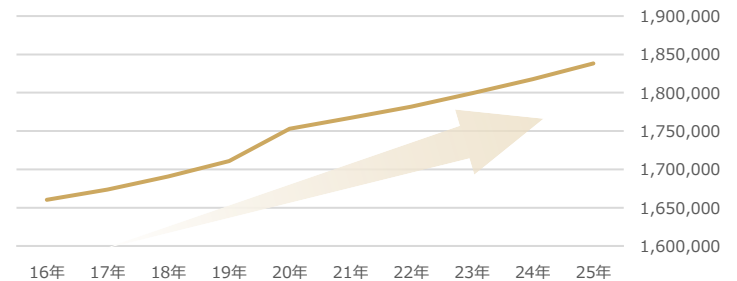
(世帯)



世帯数
増加継続

神奈川県横浜市

(世帯)



2026年3月期 取得決定資産

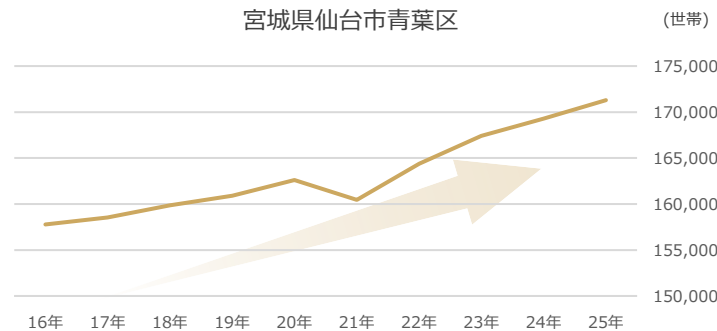
グランカーサ広瀬通



所在地	宮城県仙台市
取得日	2025年12月19日
取得価格	1,585百万円
鑑定評価額	1,800百万円
建築時期	2019年8月23日
賃貸可能戸数	73戸
稼働率 (2025年10月末時点)	79.3%
鑑定NOI利回り	4.6%

- 本物件は仙台市地下鉄東西線「大町西公園」駅から徒歩6分の場所に位置する2019年8月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地下10階建て、1K54戸、1LDK18戸、物件店舗1戸で構成されています。

世帯数の推移



グランカーサ一番町



所在地	宮城県仙台市
取得日	2025年12月19日
取得価格	965百万円
鑑定評価額	1,030百万円
建築時期	2023年5月22日
賃貸可能戸数	33戸
稼働率 (2025年10月末時点)	87.3%
鑑定NOI利回り	4.3%

- 本物件は仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年5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階建て、1LDK33戸で構成されています。

**世帯数
増加継続**

2026年3月期 取得予定資産

グランカーサ横浜磯子



所在地	神奈川県横浜市
取得日	2026年1月30日
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,240百万円
建築時期	2024年10月11日
賃貸可能戸数	75戸
稼働率 (2025年10月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件はJR根岸線「磯子」駅から徒歩6分の場所に位置する2024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9階建て、1K67戸、1DK8戸で構成されています。

グランカーサ錦糸町Ⅱ



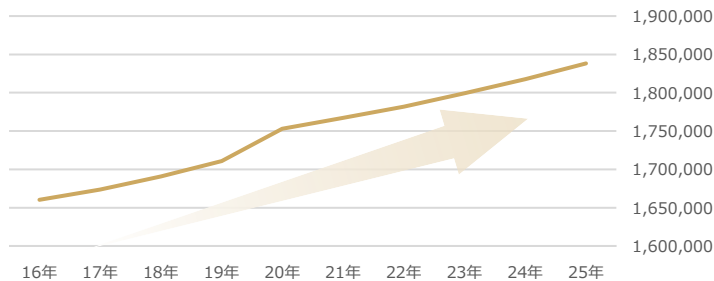
所在地	東京都墨田区
取得日	2026年1月30日
取得価格	1,700百万円
鑑定評価額	1,780百万円
建築時期	2023年12月19日
賃貸可能戸数	30戸
稼働率 (2025年10月末時点)	97.8%
鑑定NOI利回り	3.8%

- 本物件はJR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩5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階建て、1R9戸、1DK9戸、2DK1戸、2LDK10戸、物販店舗1戸で構成されています。

世帯数の推移

神奈川県横浜市

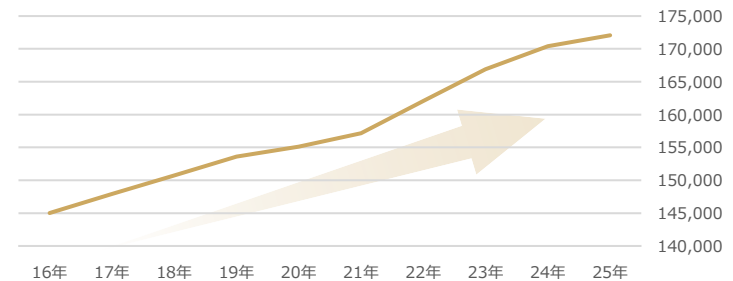
(世帯)



世帯数
増加継続

東京都墨田区

(世帯)



投資主価値向上に向けて

配当割引モデルより

分配金向上

- ・含み益**1,073** 億円の顕在化
 - ・内部成長
 - ・自己投資口取得
- により高水準の分配金を維持・向上

D
分配金

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - g}$$

リスクプレミアム低下 + 期待成長率向上

ポートフォリオの再構築

- ・賃貸住宅比率引き上げ (**80%**台へ)
- ・都市部へ集中
- ・築年数の改善

インフレ耐性があり、成長が期待できるポートフォリオへ

R_p
リスクプレミアム

g
期待成長率

P = 投資口価格
D = 分配金
R_f = リスクフリーレート
R_p = リスクプレミアム
g = 期待成長率

P
投資口価格

投資主価値 = **投資口価格向上へ**

鑑定評価

鑑定評価額総額 243棟 4,922億円
(取得物件を除く継続保有239棟の25年3月期末比+22億円)

含み益総額 1,073億円
(25年3月期末比+13億円)

	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 ※	239	483,356	485,619	0.5%	4.0%	4.0%	-
タイプ別							
ワンルーム	137	257,208	259,353	0.8%	3.8%	3.8%	-
ファミリー	52	111,584	112,705	1.0%	3.9%	4.0%	0.1%
ヘルスケア	50	114,564	113,561	▲0.9%	4.4%	4.4%	-
地域別							
東京都23区	101	208,534	210,349	0.9%	3.6%	3.6%	-
3大都市圏	116	231,644	232,206	0.2%	4.3%	4.3%	-
政令指定都市等	22	43,178	43,064	▲0.3%	4.4%	4.4%	-
期中取得物件	4	-	6,630	-	-	4.0%	-

※ 2025年10月に売却の3物件については、前期末の鑑定評価を使用しています。

a. 鑑定評価額（継続保有 賃貸住宅：189物件、ヘルスケア施設：50物件）

上昇	115 物件（+1百万円～+230百万円）
横ばい	86 物件
低下	38 物件（▲175百万円～▲1百万円）

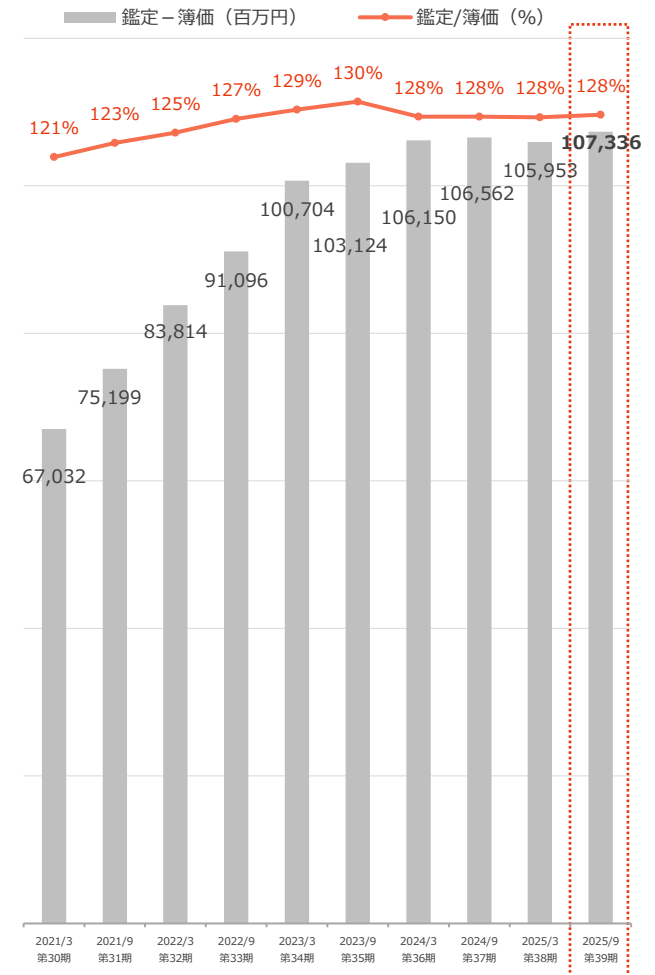
b. キャップレート（継続保有 賃貸住宅：189件、ヘルスケア施設：50物件）

低下	2 物件（各10bps）
横ばい	222 物件
上昇	15 物件（各10bps）

c. オペレーション（継続保有 賃貸住宅：189物件、ヘルスケア施設：50物件）

運営収益	前期比 +1.21%
運営費用	前期比 +1.46%
NOI	前期比 +1.15%

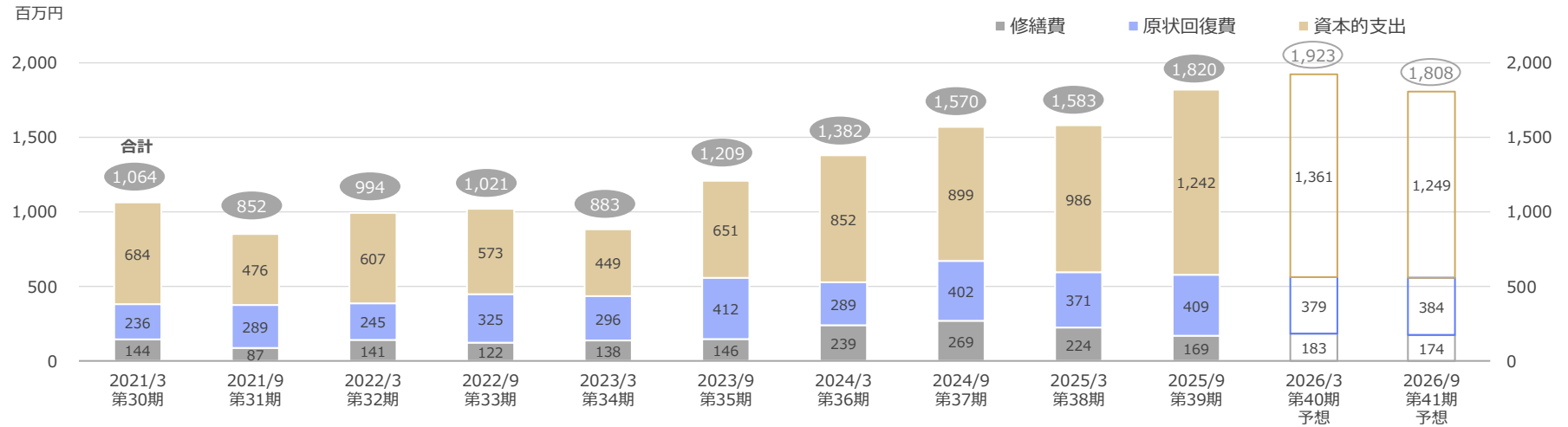
含み損益の推移



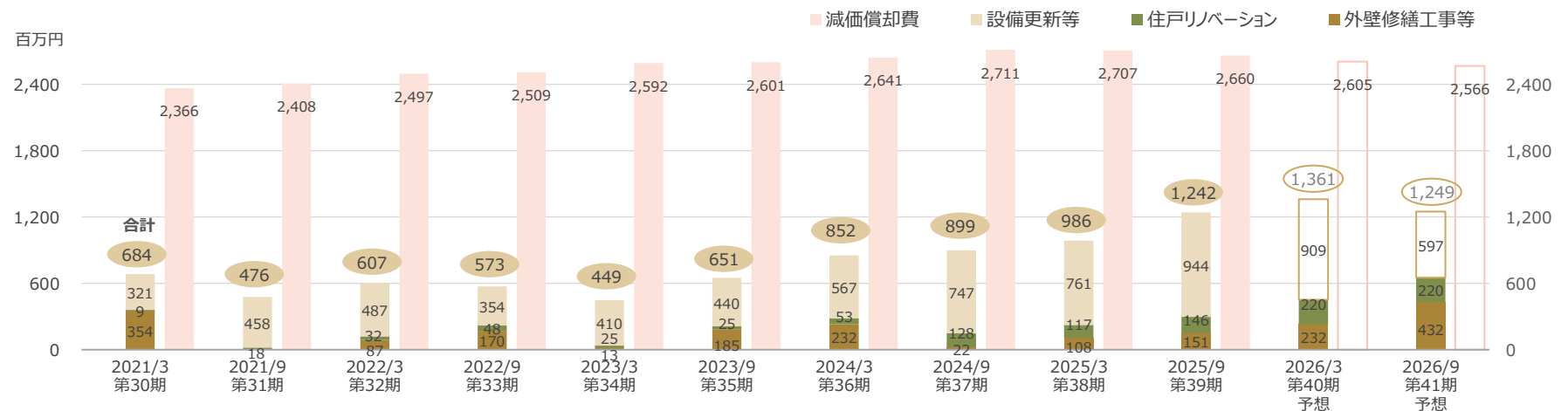
工事費の実績推移と今後の見込み

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

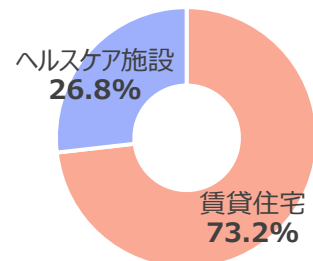


資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)及び減価償却費の推移



ポートフォリオの概要（2025年9月末時点）

用途別

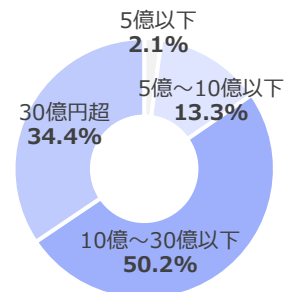


住宅：7 ヘルスケア：3

- ▶ 賃貸住宅を中心とした分散投資
- ▶ 社会情勢、不動産市況に合わせ、一定程度フレキシブルに対応

賃貸住宅 2,921 億円
ヘルスケア施設 1,069 億円

資産規模別



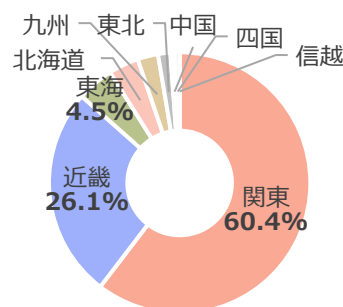
質の改善を継続

資産規模 3,991億円
平均取得価格 16.4億円

賃貸住宅
平均取得価格 15.1 億円

ヘルスケア施設
平均取得価格 21.3 億円

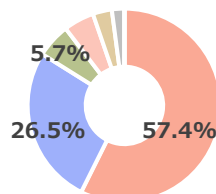
エリア別



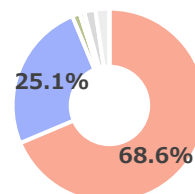
分散投資

- ▶ 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



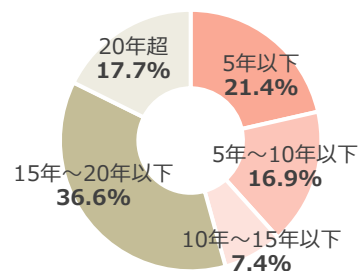
ヘルスケア施設



賃貸住宅
東京23区比率 45.3 %

ヘルスケア施設
東京23区比率 28.4 %

築年数別

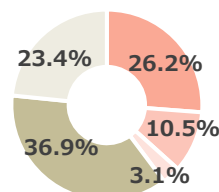


築年数を意識した運営

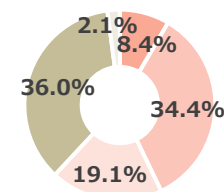
平均築年数 13.7 年

- ▶ 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

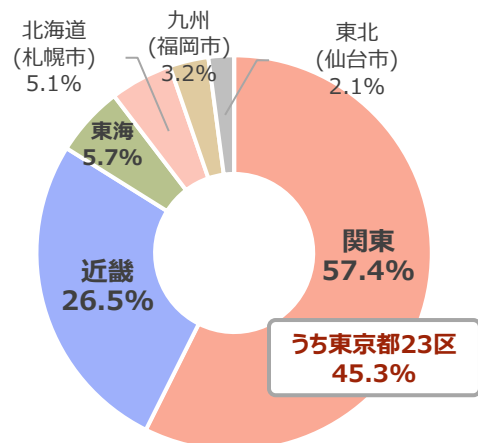


賃貸住宅
平均築年数 14.5 年

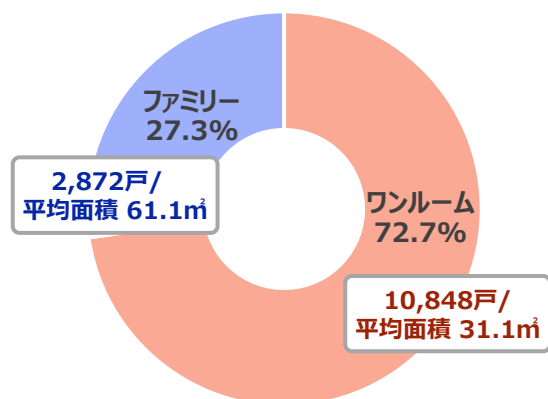
ヘルスケア施設
平均築年数 11.7 年

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ①（2025年9月末時点）

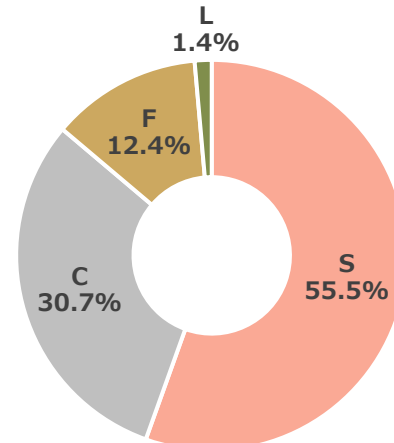
|| 地域別 (注1)



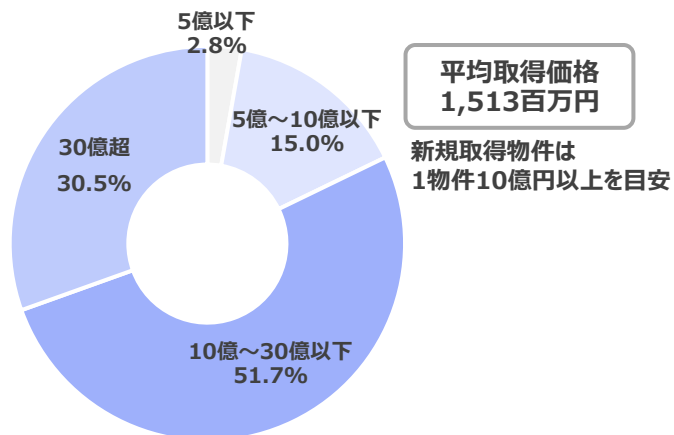
|| 物件タイプ別 (注1)



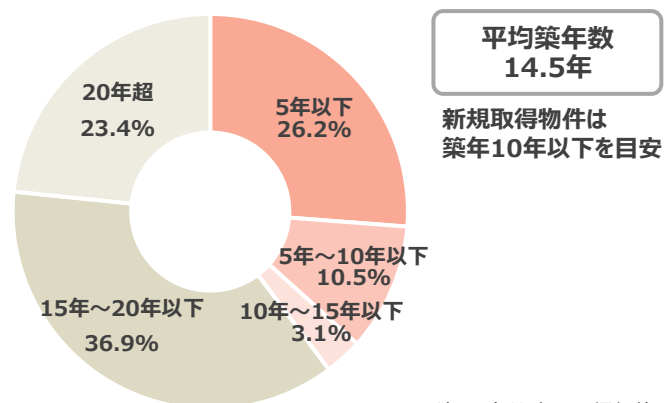
|| 部屋タイプ別 (注2)



|| 規模別 (注1)



|| 築年別 (注1)

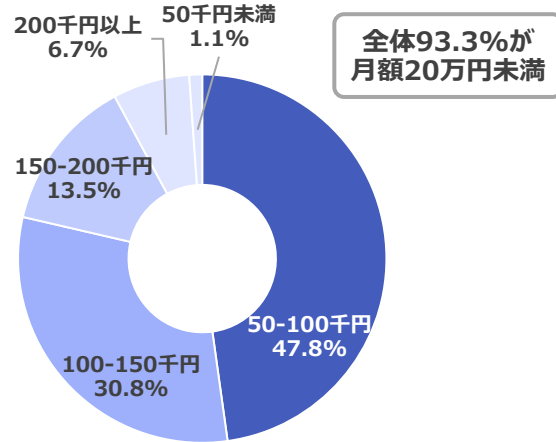


(注1) 各比率は取得価格に基づき算出しています。

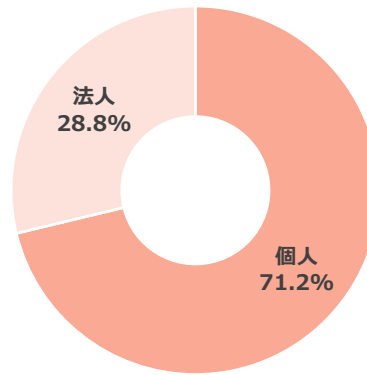
(注2) 各比率は戸数に基づき算出しています。

【賃貸住宅】ポートフォリオの状況 ②（2025年9月末時点）

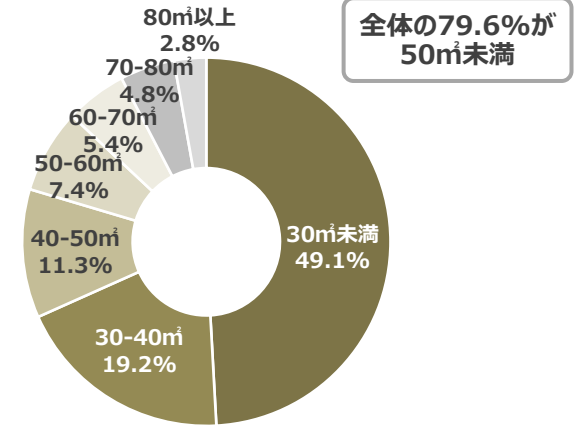
|| 戸当たり月額賃料別 (注1、2、3、4)



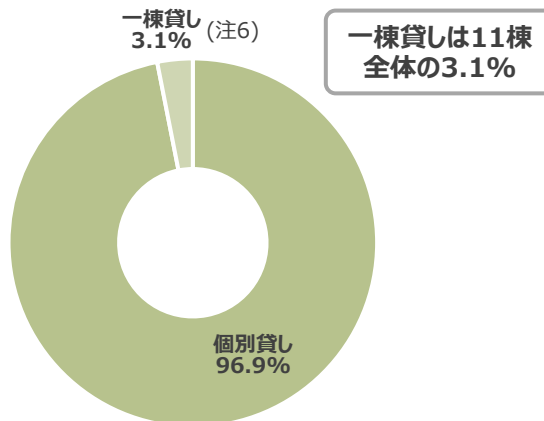
|| 賃借人属性別 (注1、3、4)



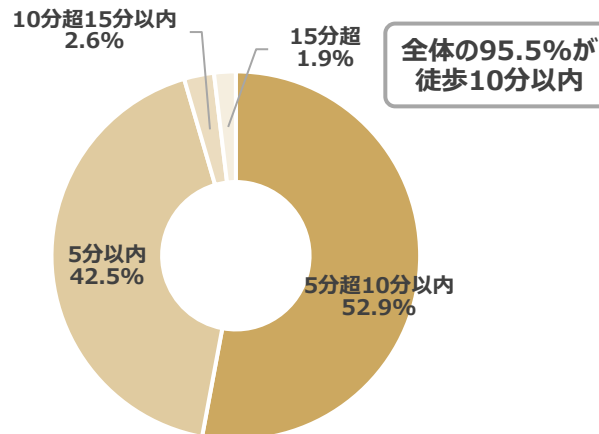
|| 住戸面積別 (注1、4)



|| 賃貸借契約種類別 (注5)



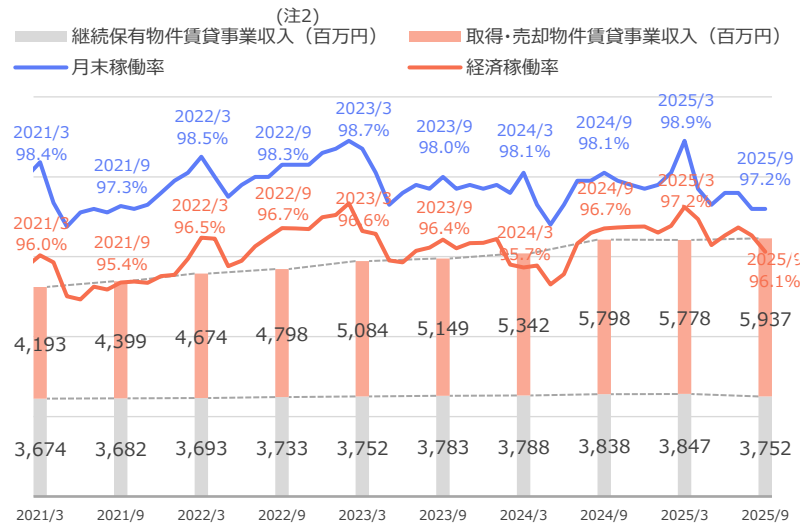
|| 徒歩分数 (注5)



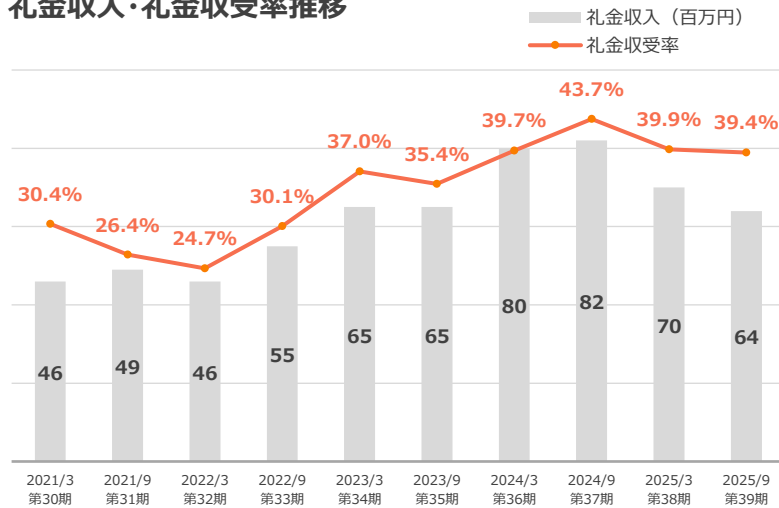
- (注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。
- (注2) 2025年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。
- (注3) 2025年9月30日時点の空室は除いて算出しています。
- (注4) 戸数に基づき算出しています。
- (注5) 取得価格に基づき算出しています。
- (注6) 3.1%(11棟・取得価格91億円)のうち、2.2%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格63億円)、1.0%は一般事業法人(1棟・取得価格28億円)

【賃貸住宅】賃貸状況の推移

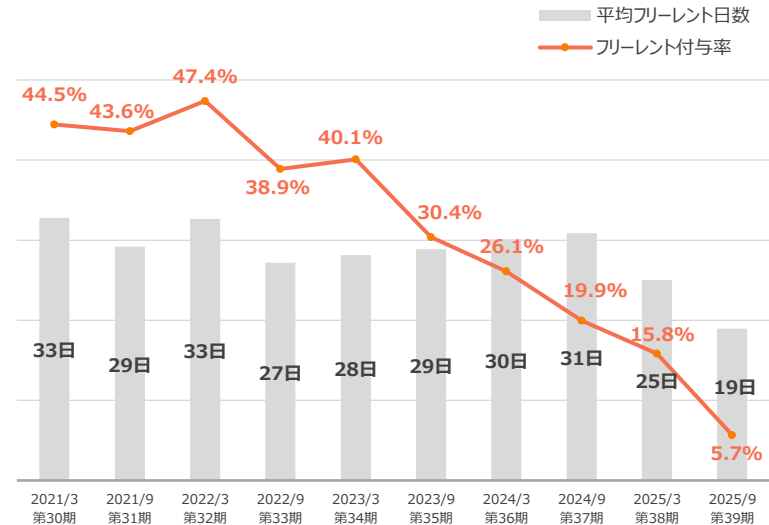
経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



礼金収入・礼金収受率推移



フリーレント日数・付与率推移

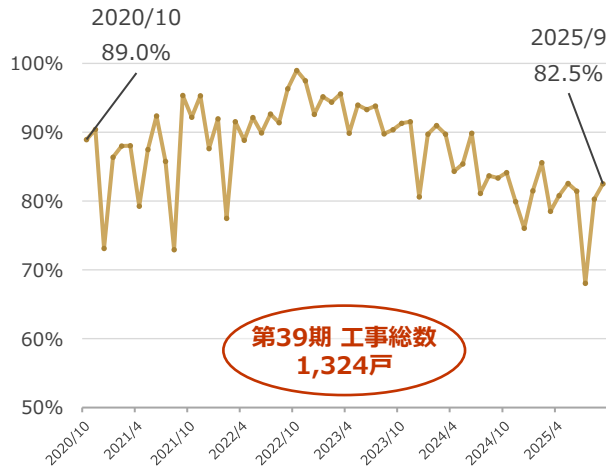


駐車場稼働率の推移



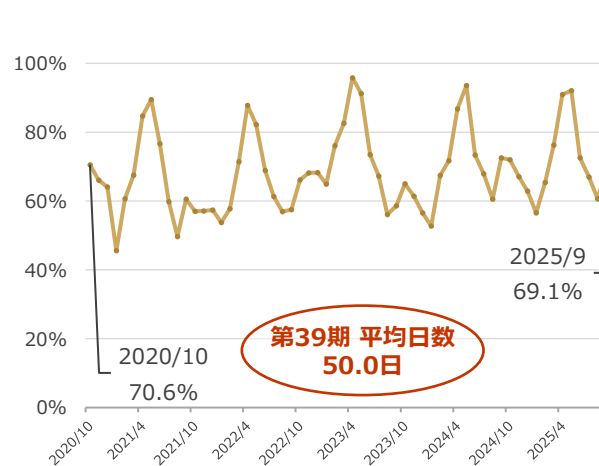
【賃貸住宅】退去～入居のプロセス管理 推移

① 3週間ルール※ 達成率の推移



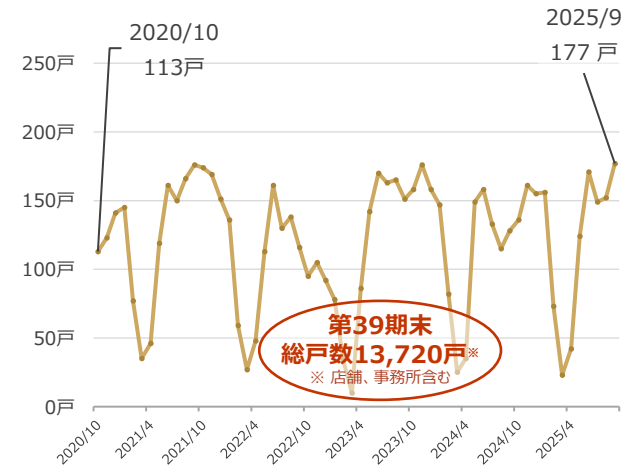
※ 再商品化工事期間 3週間以内

② ダウンタイム60日※ 達成率の推移



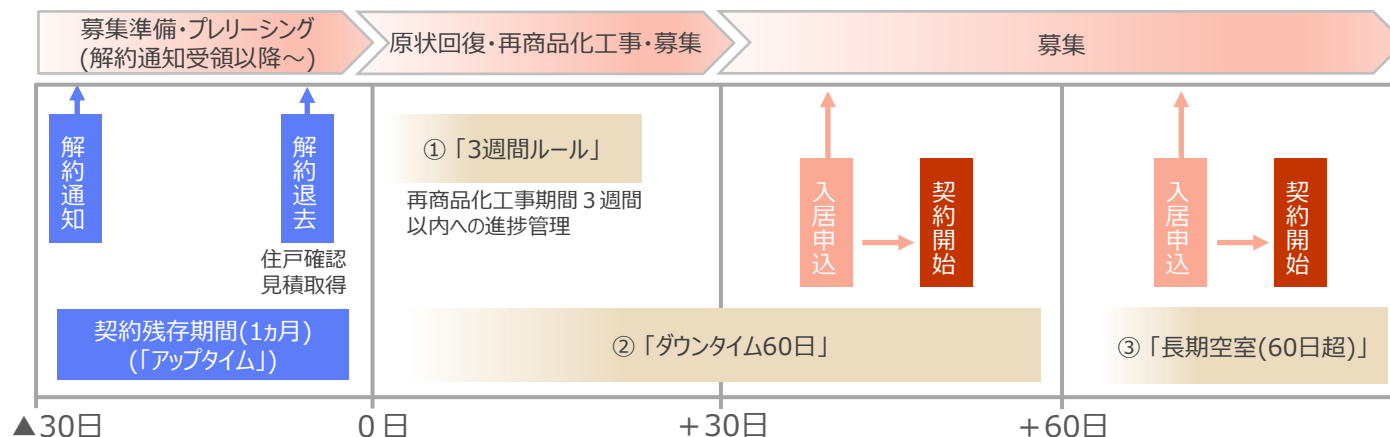
※ 空室期間60日以内

③ 長期空室※ 戸数の推移



※ 空室期間60日超

『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理



※ 個別物件(居室・駐車場)毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能な自社開発のシステム

第39期(6カ月間)の入退去



※ 店舗、事務所含む

【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	34期	35期	36期	37期	38期	39期
全体	1.9%	2.5%	3.0%	4.5%	6.8%	10.7%
札幌	1.9%	3.6%	4.1%	4.8%	5.1%	10.7%
仙台	2.8%	1.1%	1.5%	▲1.7%	1.8%	2.0%
関東（23区除く）	6.9%	8.2%	6.9%	8.6%	9.8%	13.2%
東京23区	2.2%	2.4%	3.8%	6.4%	9.2%	13.6%
愛知	0.5%	1.7%	0.2%	0.8%	0.3%	1.6%
近畿	0.6%	1.2%	1.9%	2.3%	4.8%	7.4%
岡山	2.4%	▲2.8%	▲0.6%	1.2%	1.2%	-
福岡	2.5%	4.2%	4.7%	5.7%	10.0%	14.5%

Sタイプ／エリア	34期	35期	36期	37期	38期	39期
全体	0.8%	1.4%	2.3%	3.5%	6.3%	10.0%
札幌	3.3%	4.1%	4.8%	2.6%	5.1%	9.3%
仙台	1.6%	▲1.5%	0.5%	▲4.8%	1.0%	1.6%
関東（23区除く）	1.9%	2.8%	2.4%	4.7%	7.3%	11.1%
東京23区	0.7%	1.8%	3.5%	5.5%	8.2%	12.8%
愛知	▲0.3%	0.2%	▲1.6%	▲0.8%	2.1%	3.1%
近畿	0.6%	1.4%	1.7%	2.6%	4.9%	7.3%
岡山	1.0%	▲1.3%	▲0.6%	1.8%	1.3%	-
福岡	2.9%	3.5%	6.8%	10.1%	13.2%	16.1%

Cタイプ／エリア	34期	35期	36期	37期	38期	39期
全体	2.2%	1.9%	3.0%	4.0%	6.2%	9.9%
札幌	1.1%	3.2%	3.1%	5.5%	5.4%	8.7%
仙台	4.3%	4.0%	1.8%	▲0.7%	3.8%	2.3%
関東（23区除く）	5.9%	6.2%	3.6%	4.8%	6.7%	11.9%
東京23区	3.3%	2.2%	4.1%	5.9%	8.2%	11.9%
愛知	0.2%	2.0%	1.9%	0.8%	1.5%	1.5%
近畿	0.4%	0.7%	1.7%	1.8%	4.3%	7.0%
岡山	3.8%	▲3.5%	▲0.5%	1.0%	1.0%	-
福岡	2.7%	4.7%	3.6%	3.9%	6.7%	14.2%

	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
1 BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2 BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3 BED				F	F	F	F	L	L
4 BED					F	F	F	F	L

【STUDIO：1K、ワンルーム】【1 BED：1DK、1LDK】【2 BED：2DK、2LDK、1LDK+サービスルーム等】
【3 BED：3DK、3LDK、2LDK+サービスルーム等】【4 BED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	34期	35期	36期	37期	38期	39期
全体	4.5%	6.3%	5.8%	8.2%	9.7%	12.4%
札幌	1.9%	3.8%	5.3%	5.3%	4.8%	10.2%
仙台	7.1%	6.4%	5.5%	5.9%	7.3%	2.5%
関東（23区除く）	8.5%	9.8%	9.7%	11.1%	12.8%	15.1%
東京23区	4.8%	6.9%	4.6%	11.0%	18.1%	20.6%
愛知	1.8%	2.8%	1.6%	2.2%	0.5%	0.7%
近畿	3.7%	6.6%	7.7%	6.4%	8.8%	15.1%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	0.4%	3.8%	1.0%	1.7%	15.4%	4.7%

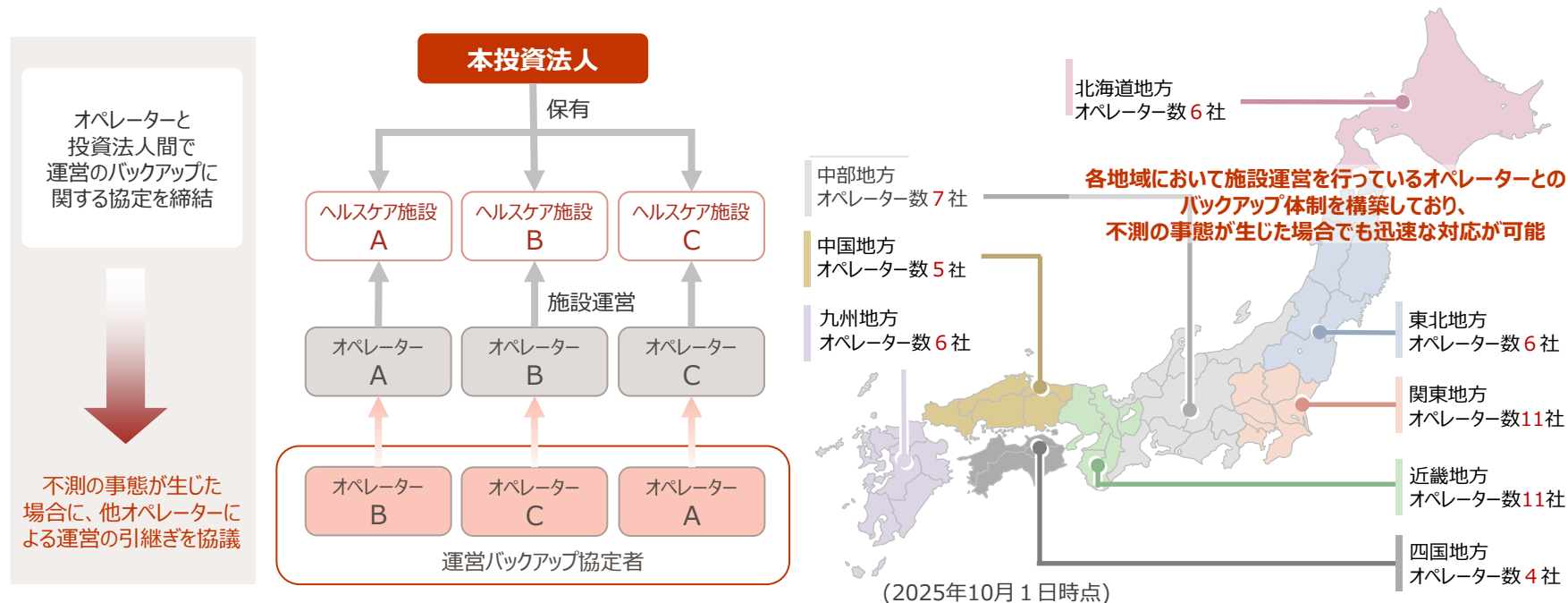
Lタイプ／エリア	34期	35期	36期	37期	38期	39期
全体	4.8%	1.6%	2.0%	8.6%	7.3%	30.9%
札幌	0.5%	4.2%	3.4%	2.8%	3.9%	32.9%
仙台	-	-	-	-	-	-
関東（23区除く）	7.8%	-	0.4%	10.3%	-	25.4%
東京23区	6.5%	1.0%	2.9%	25.8%	19.8%	45.4%
愛知	▲0.4%	1.7%	0.5%	2.0%	▲10.4%	2.6%
近畿	-	-	1.4%	-	-	5.9%
岡山	-	-	-	-	-	-
福岡	-	-	-	-	-	-

【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



【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



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



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）

【ヘルスケア施設】ポートフォリオ一覧 ①（2025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	94.5%	12.9 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	91.2%	8.5 年	-	原則不可
3	さわかやはーとらふ西京極	介	さわかや倶楽部	京都府京都市	1,130	84	98.8%	8.5 年	2026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	91.3%	8.9 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%	13.8 年	2026年11月5日	2年毎
6	ラ・ナシカあらこがわ	介	シダー	愛知県名古屋市中	1,400	100	97.0%	2.5 年	2028年4月1日	5年毎
7	そんぼの家 西田辺駅前	介	SOMPOケア	大阪府大阪市	737	42	85.7%	1.5 年	2027年4月1日	5年毎
8	イリーゼ泊江・別邸	介	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	1,319	59	100.0%	21.3 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	88.0%	11.6 年	-	原則不可
10	プレザングラン南雪谷	介	ケア21	東京都大田区	3,380	61	98.3%	13.3 年	2029年2月1日	3年毎
11	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	79.5%	23.7 年	-	原則不可
12	あいらの杜 石神井公園	介	はれコーポレーション	東京都練馬区	2,070	62	91.9%	24.7 年	-	原則不可
13	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	94.3%	24.3 年	-	原則不可
14	シニアフォレスト横浜都筑	介	メディカルケアシステム	神奈川県横浜市	1,202	70	100.0%	24.2 年	-	原則不可
15	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%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
16	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	54.7%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
17	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%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
18	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%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
19	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	84.0%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
20	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	84.8%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
21	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	76.0%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎
22	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	72.2%	17.9 年	2029年8月29日	5年毎
23	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	65.6%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
24	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	77.4%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
25	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	62.3%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
26	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	40.4%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎

※ グレーハイライトは2025年11月4日に売却済の物件になります。詳細は2025年10月31日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。
本ページに関するその他の注記は74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（2025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
27	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	91.5%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
28	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	59.3%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
29	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	60.5%	18.9 年	2029年8月29日	5年毎
30	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%	16.9 年	2029年8月29日	5年毎
31	グッドタイムリビング 流山壱番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	610	54	90.7%	14.9 年	2029年8月29日	5年毎
32	グッドタイムリビング 流山貳番館	住	グッドタイムリビング	千葉県流山市	563	77	91.7%	13.9 年	2029年8月29日	5年毎
33	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	70.5%	15.9 年	2029年8月29日	5年毎
34	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	80.1%	14.3 年	2030年1月31日	3年毎
35	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	100.0%	14.6 年	2026年1月25日	3年毎
36	サニーライフ調布	介	川島コーポレーション	東京都調布市	1,920	99	96.9%	19.4 年	2026年1月25日	3年毎
37	チャームプレミア鎌倉山	介	チャーム・ケア・コーポレーション	神奈川県鎌倉市	2,550	57	86.7%	24.9 年	2030年9月1日	5年毎
38	アズハイム綱島	介	アズパートナーズ	神奈川県横浜市	1,500	80	97.5%	20.3 年	-	原則不可
39	ライブラリ新柴又	介	リビングプラットフォームケア	東京都江戸川区	1,405	65	100.0%	25.0 年	-	原則不可
40	医心館 上大岡	住	アンビス	神奈川県横浜市	933	49	100.0%	24.9 年	-	原則不可
41	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%	19.5 年	-	原則不可
42	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	70.8%	26.4 年	-	原則不可
43	ライブラリ志村坂上	住	リビングプラットフォームケア	東京都板橋区	2,630	93	63.4%	27.6 年	-	原則不可
44	サニーライフ鎌倉玉縄	住	川島コーポレーション	神奈川県鎌倉市	1,750	100	98.0%	15.9 年	-	原則不可
45	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	92.5%	8.5 年	2029年3月28日	5年毎
46	さわやか鳴水館	介	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	813	87	98.8%	8.5 年	2026年3月28日	2年毎
47	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	85.4%	9.7 年	2027年11月24日	3年毎
48	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	75.0%	9.7 年	2027年11月24日	3年毎
49	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	83.3%	9.7 年	2027年11月24日	3年毎
50	アルファリビング高松紺屋町	住	あなぶきメディカルケア	香川県高松市	1,225	65	95.5%	12.8 年	2027年4月1日	3年毎
合計 16オペレーター 50物件 (注7)					106,977	4,540	80.1%	16.7 年		

※ グレーハイライトは2025年11月4日に売却済の物件になります。詳細は2025年10月31日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。
本ページに関するその他の注記は74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（2025年9月末時点）

No.	施設名	入居一時金（千円） ^{（注）}	月額利用料（円） ^{（注）}	No.	施設名	入居一時金（千円） ^{（注）}	月額利用料（円） ^{（注）}
1	チャームスイート緑地公園	2,400～4,800	222,720～268,720	26	グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	4,860～13,150	299,440
2	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	—	302,720～308,720		—	—	380,440～462,840
3	さわやかはーとらいふ西京極	—	268,654～288,654	27	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	8,640～25,920	259,440～269,440
4	S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	—	168,680		—	—	403,440～413,440
5	スーパー・コートJR奈良駅前	4,560～9,360	234,374	28	グッドタイム リビング 池田緑丘	10,980～14,780	289,440～294,440
6	ラ・ナシカあらこがわ	—	297,704～364,374		—	—	472,440～477,440
7	そんぽの家 西田辺駅前	—	135,908～165,908	29	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	9,500～13,150	269,440～344,440
8	イリーゼ泊江・別邸	1,260～2,100	180,740～182,740		—	—	427,840～507,840
9	AIP勝どき駅前ビル	—	217,740	30	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,672～18,360	279,160～289,160
10	プレザングラン南雪谷	—	251,604		—	—	381,160～391,160
11	あいらの杜 東大船	14,800～29,600	239,940～260,940	31	グッドタイム リビング 流山香番館	10,630～14,344	273,440～283,940
12	あいらの杜 石神井公園	—	240,900		—	—	451,140～461,140
13	あいらの杜 江戸川篠崎	7,500	548,900	32	グッドタイム リビング 流山武番館	11,300～20,488	275,390～296,390
14	シニアフォレスト横浜都筑	—	230,380		—	—	463,790～540,790
15	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	—	355,380	33	グッドタイム リビング 尼崎駅前	8,100～10,850	239,440～279,440
16	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	2,730	156,340		—	—	374,440～414,440
17	グッドタイム リビング 横浜都筑	7,560	182,340	34	グッドタイム リビング 大阪ベイ	5,863～29,315	289,160
18	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	—	134,700～158,700		—	—	452,560
19	グッドタイム リビング なかもず	—	206,700～230,700	35	サニーライフ日吉	—	163,955～200,620
20	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	5,355	130,200～168,300	36	サニーライフ調布	—	140,000
21	グッドタイム リビング 亀戸	—	181,200～219,300		—	—	—
22	グッドタイム リビング 御影	—	222,180	37	チャームプレミア鎌倉山	4,920～25,200	274,000～566,000
23	グッドタイム リビング 尼崎新都心	14,500～107,500	141,550～344,940		—	—	438,000～776,000
24	グッドタイム リビング 南千里	—	280,550～639,530	38	アズハイム綱島	7,800～10,800	172,500～222,500
25	グッドタイム リビング 神戸垂水	3,990～23,184	127,000～299,440		—	—	352,500
		—	365,940～435,440	39	ライブラリ新柴又	—	194,600
		10,800～26,750	269,440～315,940	40	医心館 上大岡	—	132,040
		—	449,440～648,940	41	サニーライフ芝浦	—	145,000
		9,770～18,420	254,440～304,840	42	ライブラリ練馬谷原	—	219,840
		—	417,340～533,240	43	ライブラリ志村坂上	—	254,840
		5,760～29,829	269,160～287,160	44	サニーライフ鎌倉玉縄	—	168,955～205,625
		—	429,160～452,560	45	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	5,400～8,160	222,774
		10,570～14,220	259,440～264,440		—	—	297,774～336,104
		—	435,640～440,640	46	さわやか鳴水館	—	127,965～162,965
		8,383～41,915	269,160～289,160		—	—	—
		—	502,560～522,560	47	アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	154,760～176,760
		12,750～17,170	269,440～317,440		—	—	189,260～211,260
		—	481,940～529,940	48	アルファリビング高松駅前	1,200	164,760～187,760
		9,660～12,960	241,440～279,440	49	アルファリビング高松百間町	1,200	177,760～222,760
		—	402,440～440,440		—	—	—
		9,020～12,070	256,440	50	アルファリビング高松紺屋町	1,800	166,000～187,000
		—	406,840		—	—	211,000～231,000
		9,360～12,600	269,440				
		—	425,440				

※ グレーハイライトは2025年11月4日に売却済の物件になります。詳細は2025年10月31日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。
本ページに関するその他の注記は74ページに記載しています。

【ヘルスケア施設】オペレーターランキング（定員数）

順位 (注1)	会社名	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅		その他高齢者住宅		合計（注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	304	19,640	146	9,636	22	502	472	29,778	4	306
2位	学研グループ	27	1,290	212	14,087	346	6,570	585	21,947		
3位	ベネッセスタイルケア	358	21,242	2	128	2	18	362	21,388		
4位	ニチイグループ	156	9,593	24	1,350	315	5,675	495	16,618	1	100
5位	川島コーポレーション	155	15,042	4	405	0	0	159	15,447	4	533
6位	創生会グループ	172	9,325	62	1,851	74	3,744	308	14,920		
7位	ベストライフ	200	13,027	1	51	0	0	201	13,078		
8位	湖山医療福祉グループ	28	1,565	15	692	152	9,145	195	11,402		
9位	木下の介護	133	8,894	3	162	12	506	148	9,562		
10位	フジ住宅グループ	0	0	275	9,146	0	0	275	9,146		
11位	葵会グループ	0	0	0	0	95	8,598	95	8,598		
12位	HITOWAケアサービス	128	8,057	6	439	3	54	137	8,550	1	59
13位	ALSOKグループ	111	5,990	14	778	86	1,700	211	8,468		
14位	チャーム・ケア・コーポレーション	105	7,374	0	0	0	0	105	7,374	2	196
15位	ハーフ・センチュリー・モア	18	7,128	0	0	0	0	18	7,128		
16位	済生会グループ	2	66	3	90	101	6,945	106	7,101		
17位	医療法人徳洲会	7	398	11	750	75	5,874	93	7,022		
18位	アンビスホールディングス	123	6,212	0	0	0	0	123	6,212	1	49
19位	日本アメニティライフ協会	77	2,999	11	324	155	2,809	243	6,132		
20位	さわやか倶楽部	72	4,766	14	893	15	250	101	5,909	2	171
21位	ヴァティー	32	1,543	121	4,150	0	0	153	5,693		
22位	Genki Group	39	1,343	21	697	63	3,386	123	5,426		
23位	ソラスト	46	2,726	12	401	122	2,287	180	5,414		
24位	ケア21	48	2,939	9	615	90	1,782	147	5,336	1	61
25位	SOYOKAZE	52	2,583	8	374	114	2,102	174	5,059		
26位	シップヘルスケアホールディングス	64	4,457	5	273	7	144	76	4,874		
27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		
28位	エクラシア	13	810	89	3,720	0	0	102	4,530		
29位	リビングプラットフォーム	37	2,640	9	764	56	1,124	102	4,528	3	278
30位	平成医療福祉グループ	8	234	3	110	59	3,975	70	4,319		

（注1） 合計の定員数の降順に記載しております。

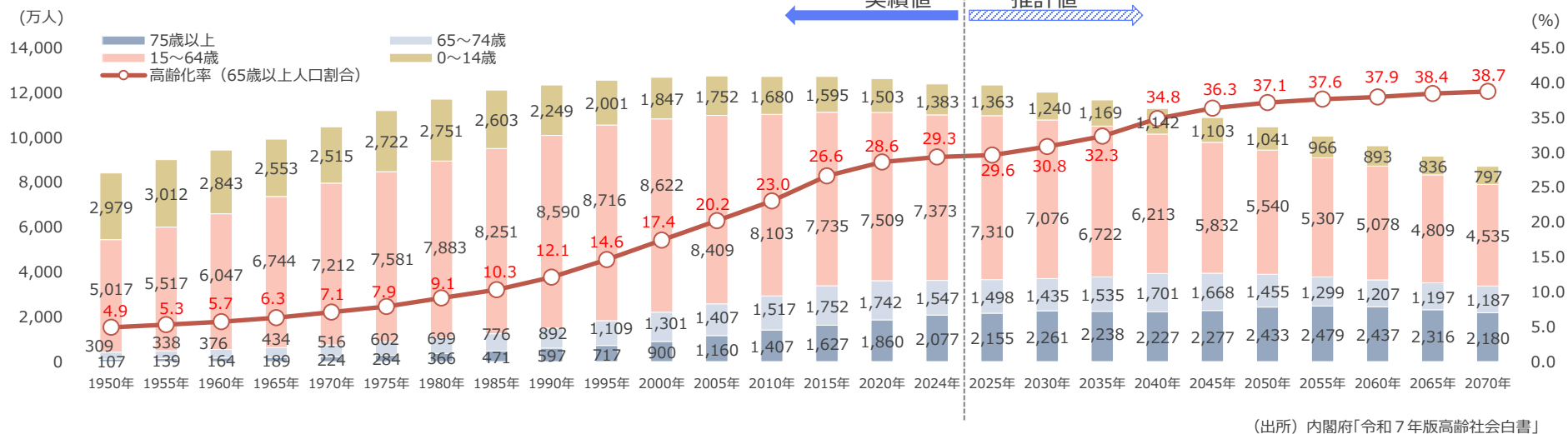
（注2） 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

（出所） 週刊高齢者住宅新聞

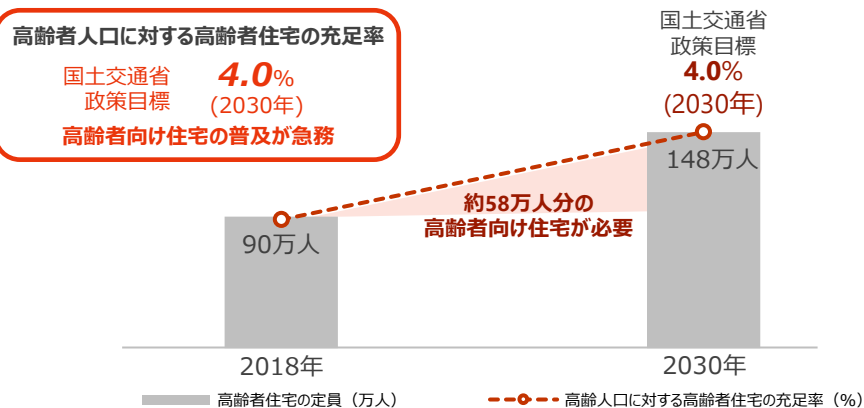
（2025年8月20日 第812号）

【ヘルスケア施設】高齡化社会の進展

Ⅱ 年齢別国内人口動態

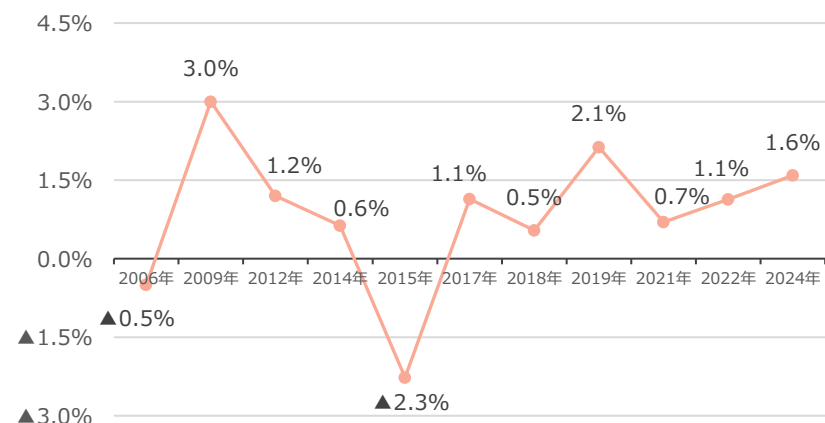


Ⅲ 高齢者向け住宅の充足率と2030年の到達目標



（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 2021年3月19日閣議決定「住生活基本計画（全国計画）」

Ⅳ 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、11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

	■ 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		■ 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
	■ 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		■ 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）
	■ 日帰り（昼食付）施設見学無料		■ 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）
	■ 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		■ 初月利用料割引 要支援認定受けた方：5万円 要介護認定受けた方：10万円
	■ 体験入居無料（1泊2日） ■ 日帰り（昼食付）施設見学無料		■ 日帰り（昼食付）施設見学無料
	■ 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		

（50音順）

※ 本ページに関する注記は74ページに記載しています。

ESGの取組み 環境 (Environment)

環境パフォーマンスデータ

環境パフォーマンス実績

項目	単位	実績							
		賃貸住宅（共用部及び一部専有部）				ヘルスケア施設			
		2022年度 【基準年度】	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率	2022年度 【基準年度】	2023年度	2024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	▲0.24%	48,780	50,836	48,196	▲1.20%
	消費原単位(MWh/㎡)	0.172	0.152	0.160	▲6.88%	0.232	0.237	0.218	▲6.03%
CO2	排出量(t-CO2)	3,611	3,547	3,670	1.63%	17,372	17,078	18,642	7.31%
	排出原単位(t-CO2/㎡)	0.045	0.044	0.043	▲5.28%	0.081	0.076	0.082	1.34%
水	消費量(㎡)	194,337	165,663	170,658	▲12.19%	487,258	497,571	513,815	5.45%
	消費原単位(㎡/㎡)	1.57	1.38	1.28	▲18.92%	2.26	2.27	2.27	0.54%

環境認証の取得状況

- ・ 2025年9月期はCASBEE認証4物件を追加取得
- ・ 2025年9月末時点の環境認証取得物件は**32物件**
環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**25.2%**に向上
- ・ 中長期目標：2030年度までに**30.0%以上**

<環境認証の内訳（2025年9月末時点）>

CASBEE 不動産評価認証			BELS 認証		
	Aランク	15		★★★★★	8
	B+ランク	1		★★★★	2
				★★★	1
				★★	5
	物件数合計	16		物件数合計	16
	取得比率合計	17.4%		取得比率合計	7.8%
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）		
32物件			25.2%		

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
- ・ 生物多様性の保全のため在来種への植栽入替を実施
- ・ 太陽光パネル設置

取組み事項	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期
LED照明	453台	789台	421台	602台
省エネ型エアコン	323台	500台	295台	424台
節水型シャワー	121台	151台	135台	183台
節水型トイレ	25台	40台	34台	29台

ESGの取組み 社会 (Social) ・ 企業統治 (Governance)

テナント・地域への取組み

＜太陽光パネルの設置＞

一部の賃貸住宅において、太陽光パネルの設置に向けた取組みを推進

＜カーシェアリングの導入＞

カーシェアリングの導入を通じて、居住者及び地域住民の社会生活上利便性向上や環境負荷低減に貢献



太陽光パネルの設置
(グランカーサさいたま新都心)



カーシェアリングの導入
(グランカーサ門前仲町)

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 (2025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) ・ サービス付き高齢者向け住宅 ・ その他的高齢者施設・住宅	・ 病院 ・ 診療所 ・ メディカルモール

サステナビリティ推進室の設置

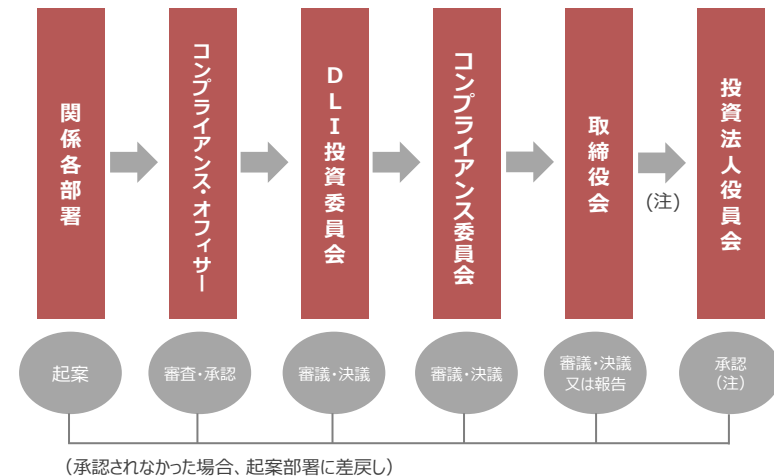
2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

＜主な活動状況＞

- ・ 環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の開示
- ・ サステナビリティ方針の制定/サステナビリティレポートの発行
- ・ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明、気候変動シナリオ作成

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。



(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。

2025年9月期（第39期）運用状況（前期比較）

2025年3月期

2025年9月期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	:	3,993 億円
■ NOI利回り (注1)	:	5.0 %
■ 鑑定価格	:	4,910 億円
■ 含み益	:	1,059 億円
■ 一口当たりNAV	:	119,957 円

■ 資産規模	:	3,991 億円	【 ▲2 億円 】
■ NOI利回り	:	5.0 %	【 +0.0 P 】
■ 鑑定価格	:	4,922 億円	【 +12 億円 】
■ 含み益	:	1,073 億円	【 +13 億円 】
■ 一口当たりNAV	:	120,898 円	【 +941 円 】

2. オペレーション

■ 物件数	:	246 物件
■ 賃貸可能面積	:	757 千㎡
■ 期中平均稼働率 (注2)	:	98.5 %
■ 期末稼働率 (注2)	:	99.1 %
■ 期末戸当賃料 (注3)	:	109,414 円

■ 物件数	:	243 物件	【 ▲3 物件 】
■ 賃貸可能面積	:	742 千㎡	【 ▲15 千㎡ 】
■ 期中平均稼働率	:	98.1 %	【 ▲0.4 P 】
■ 期末稼働率	:	98.0 %	【 ▲1.1 P 】
■ 期末戸当賃料	:	111,081 円	【 +1,667 円 】

3. ファイナンス

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円
■ 長期有利子負債比率 (注4)	:	85.9 %
■ 平均借入期間	:	7.64 年
■ 平均残存期間	:	4.13 年
■ 総資産LTV	:	50.9 %
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %
■ 出資総額	:	1,527 億円
■ 発行済投資口総数	:	2,406,890 口
■ 格付	:	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)

■ 有利子負債残高	:	2,047 億円	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	:	86.6 %	【 +0.7 P 】
■ 平均借入期間	:	7.64 年	【 - 】
■ 平均残存期間	:	4.05 年	【 ▲0.08 年 】
■ 総資産LTV	:	51.2 %	【 +0.3 P 】
■ 鑑定ベースLTV	:	40.3 %	【 - 】
■ 出資総額	:	1,527 億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	:	2,386,042 口	【 ▲20,848 口 】
■ 格付	:	『AA』安定的 (JCR) 『AA-』安定的 (R&I)	

(注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。

(注2) 稼働率はヘルスケア施設を含む稼働率です。

(注3) 戸当賃料は賃貸住宅のみ（住戸のみ）の戸当賃料です。

(注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。

(注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 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31 日)	当期 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30 日)
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1, ※ 2 12,634,812	※ 1, ※ 2 12,636,971
不動産等売却益	※ 3 2,556,424	※ 3 2,025,717
営業収益合計	15,191,237	14,662,689
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1 5,351,761	※ 1 5,317,128
資産運用報酬	1,118,200	1,066,800
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	20,553	20,624
一般事務委託手数料	56,085	56,740
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	—	1,894
貸倒損失	401	—
その他営業費用	414,642	403,714
営業費用合計	6,982,643	6,887,901
営業利益	8,208,593	7,774,788
営業外収益		
受取利息	1,368	2,675
雑収入	29,487	35,733
営業外収益合計	30,856	38,408
営業外費用		
支払利息	762,693	930,434
投資法人債利息	65,761	66,598
融資関連費用	183,452	187,559
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,909	8,538
営業外費用合計	1,028,197	1,205,512
経常利益	7,211,251	6,607,683
税引前当期純利益	7,211,251	6,607,683
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	7,210,646	6,607,078
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,210,646	6,607,078

(単位：千円)

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31 日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30 日
A. 貸貸事業収入		
貸貸料	11,235,663	11,192,743
共益費	615,153	616,073
駐車場収入	310,579	301,430
付帯収入	95,920	94,911
その他貸貸事業収入	377,496	431,812
計	12,634,812	12,636,971
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	541,242	537,525
公租公課	765,620	789,293
水道光熱費	195,234	182,259
修繕費	596,398	578,318
保険料	41,561	41,006
営業広告費等	303,098	305,489
信託報酬	31,999	30,420
減価償却費	2,707,498	2,660,164
その他貸貸事業費用	169,108	192,651
計	5,351,761	5,317,128
C. 貸貸事業損益 (A－B)	7,283,051	7,319,843

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. 貸貸事業収入		
貸貸料	8,318,942千円	2,873,800千円
共益費	609,235千円	6,837千円
駐車場収入	293,672千円	7,758千円
付帯収入	49,694千円	45,217千円
その他貸貸事業収入	418,988千円	12,824千円
計	9,690,534千円	2,946,437千円
B. 貸貸事業費用		
物件管理等委託費	488,150千円	49,374千円
公租公課	568,049千円	221,243千円
水道光熱費	133,350千円	48,909千円
修繕費	559,525千円	18,793千円
保険料	28,217千円	12,789千円
営業広告費等	300,761千円	4,728千円
信託報酬	16,910千円	13,509千円
減価償却費	2,048,258千円	611,906千円
その他貸貸事業費用	152,242千円	40,409千円
計	4,295,464千円	1,021,663千円
C. 貸貸事業損益 (A－B)	5,395,069千円	1,924,773千円

貸借対照表

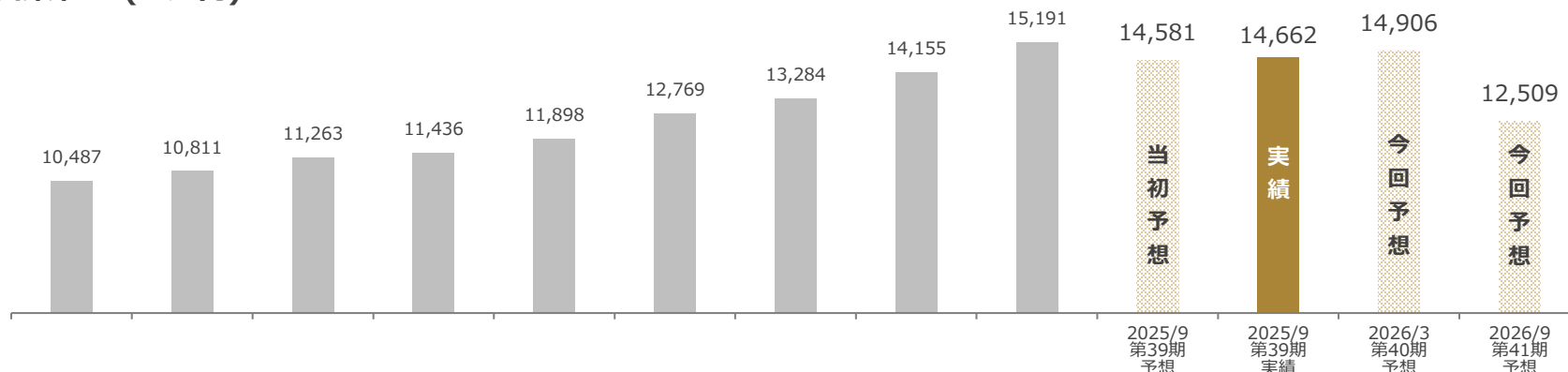
(単位：千円)		
	前期 (2025年 3 月31日)	当期 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,985,163	8,948,956
信託現金及び信託預金	3,799,432	3,876,838
営業未収入金	156,654	157,757
前払費用	408,626	522,339
その他	7,469	421
貸倒引当金	△6,188	△7,595
流動資産合計	15,351,158	13,498,718
固定資産		
有形固定資産		
建物	91,600,111	89,020,679
減価償却累計額	△28,506,512	△28,299,560
建物（純額）	63,093,599	60,721,119
構築物	502,502	490,024
減価償却累計額	△316,265	△319,473
構築物（純額）	186,237	170,550
機械及び装置	494,537	501,799
減価償却累計額	△310,547	△325,058
機械及び装置（純額）	183,990	176,741
工具、器具及び備品	1,588,183	1,814,792
減価償却累計額	△964,961	△1,041,761
工具、器具及び備品（純額）	623,221	773,031
土地	79,604,806	78,414,940
建設仮勘定	1,650	4,752
信託建物	114,245,979	116,223,859
減価償却累計額	△17,713,142	△18,854,856
信託建物（純額）	96,532,837	97,369,002
信託構築物	1,450,477	1,449,030
減価償却累計額	△350,794	△368,851
信託構築物（純額）	1,099,683	1,080,179
信託機械及び装置	144,507	147,191
減価償却累計額	△81,777	△87,568
信託機械及び装置（純額）	62,730	59,623
信託工具、器具及び備品	780,457	866,981
減価償却累計額	△379,400	△435,998
信託工具、器具及び備品（純額）	401,057	430,983
信託土地	140,635,797	143,075,542
信託建設仮勘定	12,844	9,687
有形固定資産合計	382,438,455	382,286,152
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,094,630	2,094,313
商標権	293	364
無形固定資産合計	2,641,206	2,640,961

(単位：千円)		
	前期 (2025年 3 月31日)	当期 (2025年 9 月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,839	27,534
長期前払費用	1,099,676	1,077,602
デリバティブ債権	132,490	328,787
修繕積立金	240,687	232,004
投資その他の資産合計	1,500,693	1,665,927
固定資産合計	386,580,355	386,593,041
繰延資産		
投資法人債発行費	53,546	41,165
繰延資産合計	53,546	41,165
資産合計	401,985,060	400,132,925
負債の部		
流動負債		
営業未払金	716,986	844,397
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	12,500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,810,000	15,002,000
未払金	39,954	28,324
未払費用	1,134,425	1,041,242
未払法人税等	605	605
未払消費税等	218,651	207,283
前受金	1,190,965	1,197,306
その他	30,146	27,975
流動負債合計	32,141,736	30,849,135
固定負債		
投資法人債	12,100,000	9,600,000
長期借入金	163,827,000	167,635,000
預り敷金及び保証金	912,065	880,603
信託預り敷金及び保証金	3,541,074	3,472,077
資産除去債務	120,474	120,804
固定負債合計	180,500,613	181,708,486
負債合計	212,642,349	212,557,621
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
出資剰余金（純額）	20,620,242	18,620,270
任意積立金		
圧縮積立金	—	640,707
配当積立金	2,297,673	2,376,115
一時差異等調整積立金	※2 6,362,165	※2 6,282,852
任意積立金合計	8,659,838	9,299,675
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,210,646	6,607,078
剰余金合計	36,490,727	34,527,024
投資主資本合計	189,210,220	187,246,516
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	132,490	328,787
評価・換算差額等合計	132,490	328,787
純資産合計	※1 189,342,710	※1 187,575,304
負債純資産合計	401,985,060	400,132,925

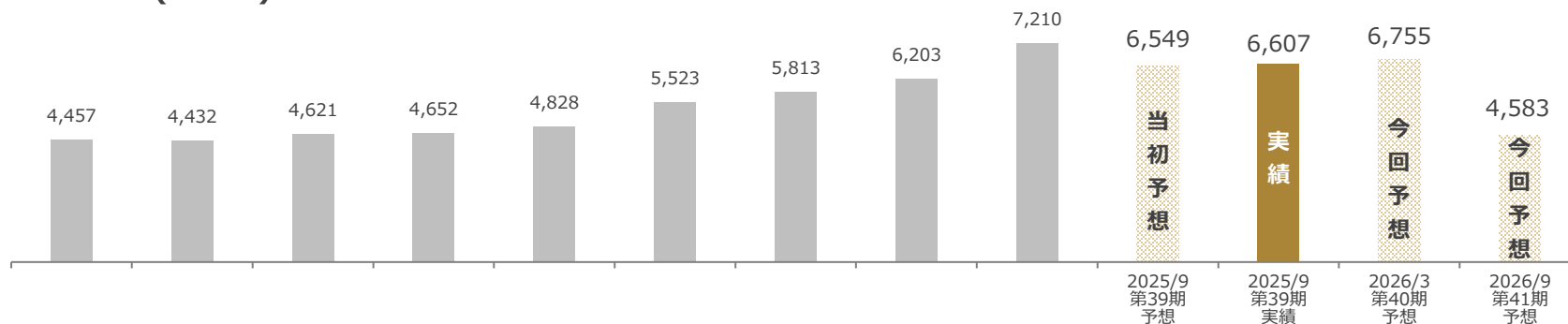
財務諸表は決算短信からの転記になります。「※」の詳細については決算短信をご参照ください。

主要計数推移

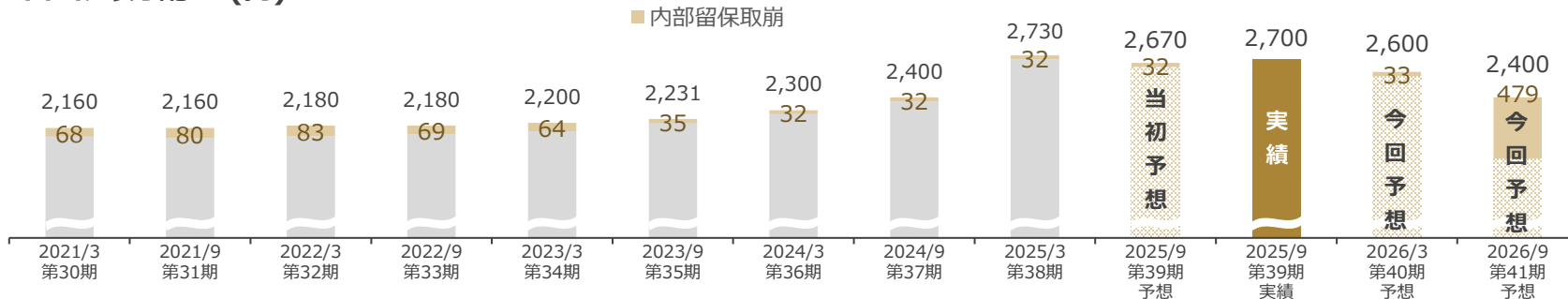
|| 営業収益 (百万円)



|| 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	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注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	(注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	(注5)

出資総額	152,719,492,475円
発行済投資口の総口数	2,386,042口

(注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

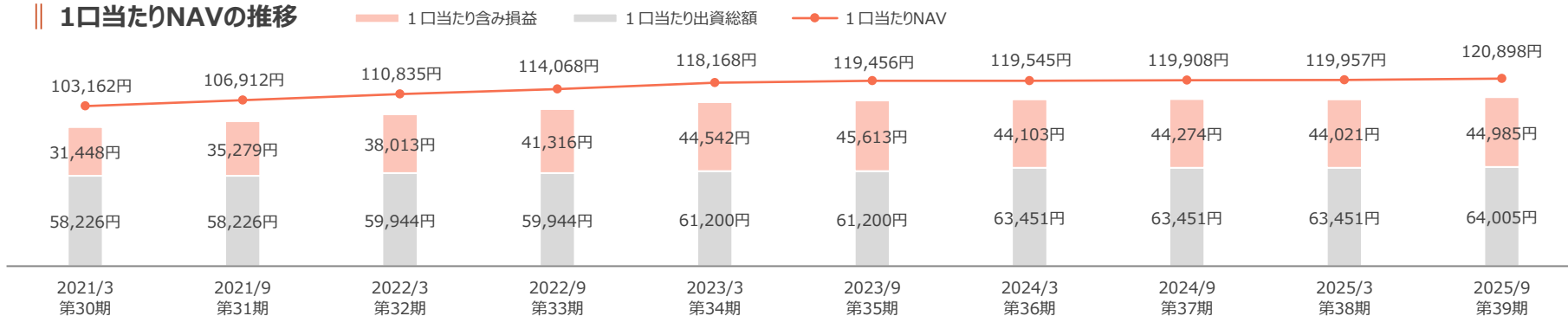
(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました

(注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

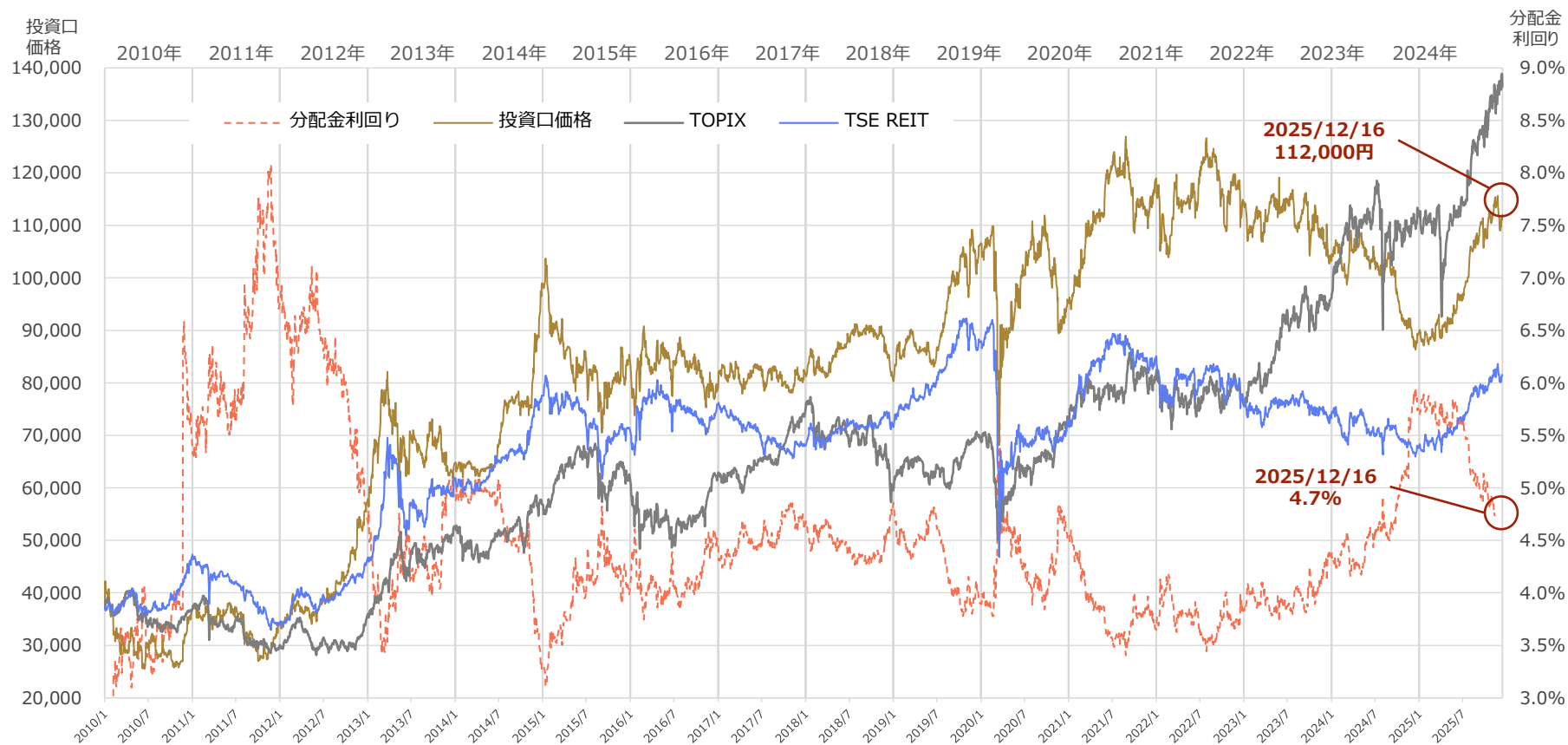
(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧NHIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました

(注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(TSERIT)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

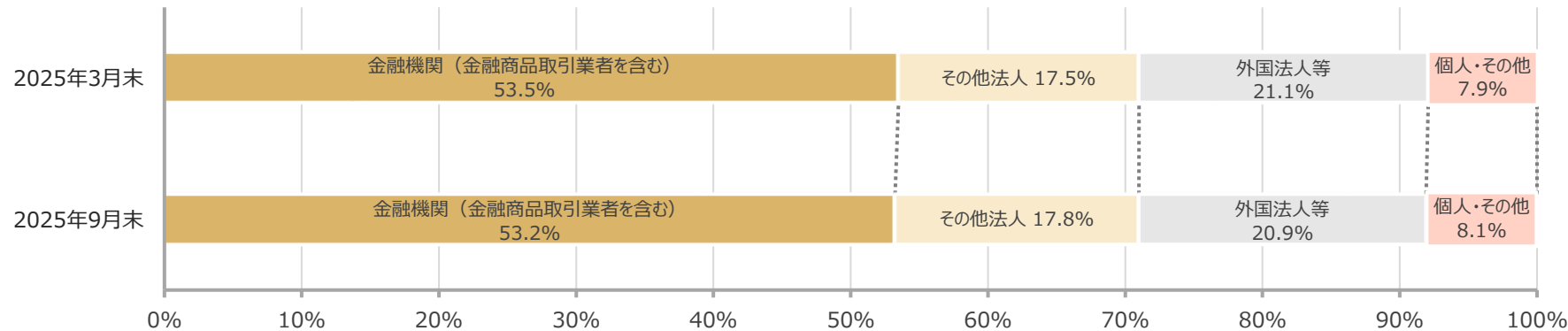
主要指標

	2021/3	2021/9	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9
期末終値	108,600円	111,800円	115,100円	114,800円	108,900円	110,900円	105,400円	97,100円	88,700円	107,400円
期末時価総額	2,314億円	2,383億円	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
期中平均取引出来高	7,487口	5,178口	5,529口	5,247口	4,990口	3,877口	7,275口	4,315口	5,579口	4,773口
期末1口当たり純資産	73,874円	73,793円	75,002円	74,932円	75,826円	76,074円	77,743円	78,035円	78,666円	78,613円
期末インプライドキャップレート	4.5%	4.4%	4.3%	4.4%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	5.0%	4.5%

※ 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

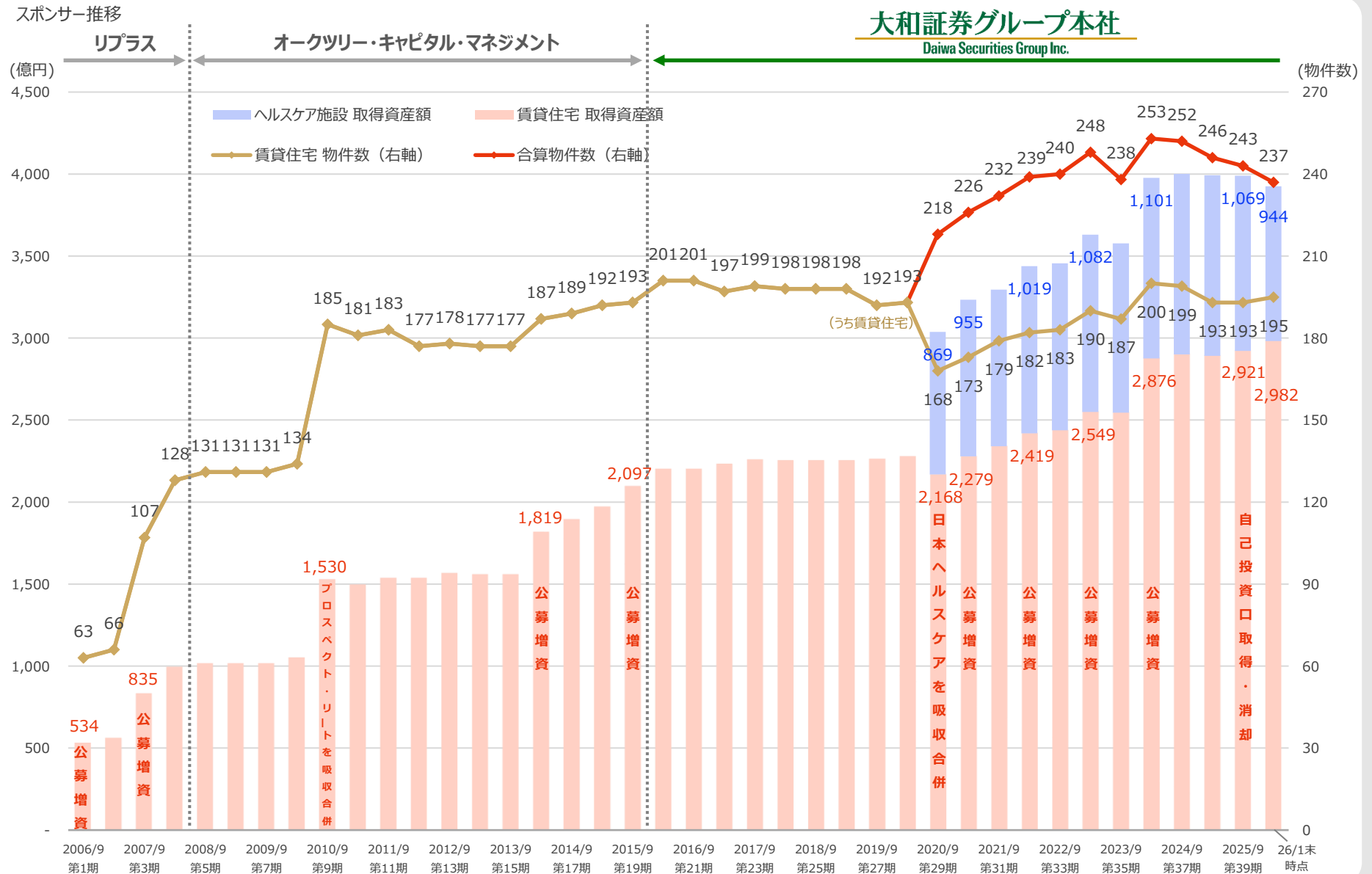
順位	投資主名義(上位10位)	2025年9月末		
		保有投資口数(口)	投資口割合(注)	前期からの増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	464,800	19.48%	21,169
2	株式会社大和証券グループ本社	378,707	15.87%	-
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	327,882	13.74%	▲5,837
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	104,325	4.37%	829
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	37,876	1.59%	18
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	34,687	1.45%	4,544
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,973	1.42%	2,095
8	明治安田生命保険相互会社	33,127	1.39%	-
9	株式会社常陽銀行	33,000	1.38%	-
10	J P MORGAN CHASE BANK 385781	27,974	1.17%	2,982
小計		1,476,351	61.87%	

(注) 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	2025年3月末	2025年9月末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	139	135	▲4
その他法人	332	334	2
外国法人等	320	331	11
個人・その他	22,625	22,731	106
計	23,416	23,531	115

保有資産残高推移



ポートフォリオマップ（2025年12月24日時点）

|| 資産規模 3,889 億円

物件数 235 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	7	1
千葉県	5	4
東京都	97(+1)	9
神奈川県	12(+1)	7
愛知県	10	1
京都府	3	1
大阪府	38	9
兵庫県	4	4
奈良県	-	1
岡山県	-	1
広島県	-	1
香川県	-	2
福岡県	4	1
	193(+2)	42

※ 赤字の箇所は2025年12月24日以降、2026年3月期末までに取得予定の物件が所在する地域になります。詳細は2025年12月22日公表のプレスリリースをご覧ください。



知事公館前
タワーレジデンス
(北海道札幌市)

北海道
賃貸住宅 10物件



グランパーク天神
(福岡県福岡市)

福岡県	
賃貸住宅	4物件
ヘルスケア施設	1物件

京都府	
賃貸住宅	3物件
ヘルスケア施設	1物件

兵庫県	
賃貸住宅	4物件
ヘルスケア施設	4物件

岡山県
ヘルスケア施設 1物件

広島県
ヘルスケア施設 1物件

福岡県	
賃貸住宅	4物件
ヘルスケア施設	1物件

香川県
ヘルスケア施設 2物件

-----	愛知県	
	賃貸住宅	10物件
	ヘルスケア施設	1物件

奈良県	ヘルスケア施設	1物件
-----	---------	-----

大阪府	
賃貸住宅	38物件
ヘルスケア施設	9物件



チャームスイート
緑地公園
(大阪府豊中市)



セレニテ日本橋
ミラク
(大阪府大阪市)



セレニテ本町
グランデ
(大阪府大阪市)



ラ・ナシカあらこがわ
(愛知県名古屋市)



グランカーサ上前津
(愛知県名古屋市中区)



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)

賃貸住宅

ヘルスケア施設



グランカーサ
仙台晩翠通
(宮城県仙台市)

TKフラッツ渋谷
(東京都渋谷区)

グランカーサ
さいたま新都心
(埼玉県さいたま市)

ポートフォリオ一覧（2025年9月末時点）

ワンルームタイプ（141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	928	1,340	411	96.7%
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	2000/3	721	1,010	288	100.0%
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	1,051	1,730	678	98.0%
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	1,004	1,510	505	93.7%
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	1,047	1,190	142	95.8%
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	793	1,050	256	96.4%
O-1-182	グランカーサ南6条	北海道札幌市	2019/3	1,745	1,720	▲25	98.2%
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	2,433	2,860	426	92.1%
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	1,876	2,250	373	98.9%
O-2-201	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市	2023/3	1,328	1,290	▲38	93.4%
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	4,403	7,980	3,576	100.0%
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	180	306	125	86.2%
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	459	580	120	100.0%
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	677	745	67	100.0%
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	735	886	150	96.8%
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	949	1,190	240	88.1%
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	383	454	70	96.5%
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	333	531	197	100.0%
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	580	827	246	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	750	985	234	100.0%
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	580	853	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	378	649	270	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	172	317	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	932	1,530	597	100.0%
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	603	799	195	100.0%
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	507	856	348	100.0%
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	413	596	182	100.0%
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	284	427	142	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	1,004	1,520	515	100.0%
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	737	1,380	642	96.0%
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	1,439	2,050	610	100.0%
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	846	1,500	653	100.0%
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	4,288	7,660	3,371	98.2%
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	1,001	1,790	788	100.0%
O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	2007/2	1,355	2,760	1,404	90.2%
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	2,627	4,980	2,352	99.5%

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-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	967	1,740	772	93.6%
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	602	1,020	417	100.0%
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	2006/9	796	1,230	433	98.2%
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	1,372	2,390	1,017	100.0%
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	871	1,490	618	97.7%
O-4-107	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	439	877	437	100.0%
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	400	754	353	100.0%
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	2,044	3,990	1,945	98.4%
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	2,783	4,770	1,986	97.1%
O-4-122	グランカーサ浅草	東京都台東区	2000/10	1,116	2,320	1,203	98.1%
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	779	1,100	320	84.0%
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	2,237	2,370	132	100.0%
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	3,151	2,950	▲201	97.0%
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	2,407	4,560	2,152	98.2%
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	1,675	2,800	1,124	98.3%
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	1,076	1,990	913	97.4%
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	1,958	2,790	831	91.5%
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	797	1,170	372	100.0%
O-4-156	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019/8	1,549	1,920	370	100.0%
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	905	939	33	97.8%
O-4-159	グランカーサ日本橋浜町	東京都中央区	2019/11	969	977	7	100.0%
O-4-160	グランカーサ馬込Ⅰ	東京都大田区	2020/5	632	640	7	95.7%
O-4-161	グランカーサ大森海岸	東京都品川区	2020/12	1,180	1,130	▲50	100.0%
O-4-162	グランカーサ上野池之端	東京都台東区	2021/1	1,452	1,670	217	100.0%
O-4-163	グランカーサ住吉	東京都江東区	2021/3	1,200	1,310	109	92.7%
O-4-164	グランカーサ上野入谷	東京都台東区	2021/2	1,290	1,370	79	94.3%
O-4-165	グランカーサ門前仲町	東京都江東区	2021/6	805	922	116	96.2%
O-4-166	グランカーサ馬込Ⅱ	東京都大田区	2021/6	717	802	84	94.7%
O-4-169	グランカーサ板橋EAST	東京都北区	2021/1	973	1,040	66	97.2%
O-4-172	グランカーサ蔵前	東京都台東区	2023/1	1,610	1,660	49	100.0%
O-4-174	グランカーサ清澄白河	東京都江東区	2019/3	1,856	2,030	173	95.6%
O-4-175	グランカーサ曳舟	東京都墨田区	2021/5	2,917	2,980	62	100.0%
O-4-177	グランカーサ王子	東京都北区	2021/9	1,195	1,250	54	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	1,187	1,250	62	97.7%
O-4-179	グランカーサ田端	東京都北区	2021/8	887	976	88	100.0%
O-4-180	グランカーサ錦糸町	東京都墨田区	2021/8	892	901	8	90.8%

※ グレーハイライトは2025年12月に売却済の物件になります。詳細は2025年8月8日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポートフォリオ一覧（2025年9月末時点）

ワンルームタイプ（141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-4-184	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区	2023/2	1,284	1,370	85	100.0%
O-4-185	グランカーサ上野	東京都台東区	2023/5	1,019	1,070	50	86.2%
O-4-186	グランカーサ大島	東京都江東区	2023/6	3,013	3,070	56	99.0%
O-4-187	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区	2023/3	2,359	2,540	180	100.0%
O-4-189	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	東京都台東区	2023/10	1,414	1,490	75	97.1%
O-4-191	グランカーサ四谷	東京都新宿区	2023/10	3,623	4,030	406	96.8%
O-4-192	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	東京都台東区	2023/11	1,017	1,060	42	100.0%
O-4-193	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	東京都荒川区	2023/12	2,060	2,120	59	96.2%
O-4-195	グランカーサ行徳	千葉県市川市	2017/5	2,665	2,660	▲5	97.0%
O-4-196	グランカーサ大和	神奈川県大和市	2018/1	2,229	2,140	▲89	100.0%
O-4-197	グランカーサ市川国府台	千葉県市川市	2018/10	1,993	1,990	▲3	96.3%
O-4-198	グランカーサ東中野	東京都中野区	2023/6	1,221	1,350	128	100.0%
O-4-199	グランカーサ綾瀬	東京都足立区	2022/6	714	730	15	93.1%
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	3,418	3,230	▲188	99.2%
O-4-203	グランカーサ川口並木	埼玉県川口市	2023/7	970	950	▲20	92.7%
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	352	565	212	100.0%
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	361	668	306	95.3%
O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋市	2007/2	444	568	123	94.0%
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	352	494	141	100.0%
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	1,729	2,590	860	95.2%
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	936	1,380	443	97.8%
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	703	973	269	100.0%
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	962	952	▲10	98.6%
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	567	727	159	100.0%
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	286	370	83	100.0%
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	315	455	139	100.0%
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	592	923	330	96.9%
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	893	1,200	306	100.0%
O-6-050	willDo難波wⅡ	大阪府大阪市	2006/3	388	521	132	97.8%
O-6-051	willDo難波wⅠ	大阪府大阪市	2006/8	530	708	177	95.4%
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	1,753	2,390	636	97.5%
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	430	557	126	96.8%
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	678	1,110	431	97.4%
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	678	1,170	491	96.9%
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	534	823	288	98.4%
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	507	692	184	100.0%

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	620	1,080	459	100.0%
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	275	458	182	100.0%
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	240	317	76	93.7%
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	487	753	265	98.2%
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	1,111	1,910	798	100.0%
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	2,191	3,410	1,218	96.3%
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	1,418	2,140	721	96.1%
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	3,129	4,500	1,370	97.5%
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	1,868	2,710	841	97.6%
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	3,745	6,640	2,894	95.8%
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	3,805	5,910	2,104	98.2%
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	986	1,380	393	97.6%
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	1,304	2,000	695	98.3%
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	2,004	3,010	1,005	98.6%
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	979	1,500	520	94.7%
O-6-154	セレニテ太陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	756	1,110	353	100.0%
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019/6	1,148	1,440	291	95.3%
O-6-167	グランカーサ難波元町	大阪府大阪市	2019/11	6,031	6,660	628	97.8%
O-6-168	グランカーサ緑地公園	大阪府豊中市	2011/10	2,636	2,870	233	97.9%
O-6-170	グランカーサ新大阪SOUTH	大阪府大阪市	2021/2	4,501	4,840	338	98.5%
O-6-171	セレニテ日本橋プリエ	大阪府大阪市	2021/1	2,656	2,930	273	96.4%
O-6-173	グランカーサ天王寺EAST	大阪府大阪市	2022/1	892	878	▲14	96.1%
O-6-176	セレニテ難波プリエ	大阪府大阪市	2021/11	2,815	2,900	84	98.0%
O-6-183	エルブレイス江坂Ⅱ	大阪府吹田市	2023/2	2,918	2,940	21	100.0%
O-6-188	プレジオ難波	大阪府大阪市	2023/8	4,563	4,430	▲133	96.6%
O-6-190	セレニテ本町東リアン	大阪府大阪市	2023/8	3,811	3,770	▲41	97.2%
O-6-194	グランカーサ京都駅前	京都府京都市	2023/11	1,639	1,640	-	98.2%
O-6-202	セレニテ日本橋ミラク	大阪府大阪市	2024/1	1,219	1,170	▲49	97.1%
O-6-204	グランカーサ高井田	大阪府東大阪市	2023/9	3,495	3,220	▲275	99.5%
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	2,117	3,190	1,072	99.6%
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	1,339	2,180	840	100.0%
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	4,367	7,550	3,182	97.9%
O-9-181	グランカーサ渡辺通	福岡県福岡市	2017/2	726	732	5	100.0%
ワンルーム計				202,076	265,983	63,906	97.6%

※ グレーハイライトは2025年10月に売却済の物件になります。詳細は2025年7月18日の売却にかかるプレスリリースをご覧ください。

ポートフォリオ一覧（2025年9月末時点）

ファミリータイプ（52物件）

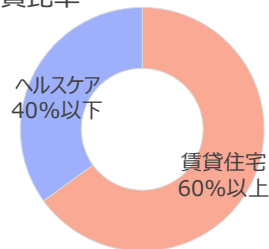
物件番号	物件名称	地域	建築時期	(1) 簿価 (百万円)	(2) 評価額 (百万円)	(2) - (1) (百万円)	期末 稼働率
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	1,424	2,020	595	82.8%
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	1,256	1,860	603	100.0%
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	4,270	5,680	1,409	98.5%
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	1,643	2,260	616	94.2%
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	403	698	294	95.6%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	605	730	124	97.8%
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/11	363	588	224	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	567	770	202	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	357	625	267	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	323	538	214	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	1,782	3,130	1,347	93.5%
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	1,131	1,960	828	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	694	833	138	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	313	413	99	95.5%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	1,277	1,810	532	83.3%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	1,253	1,930	676	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	705	1,550	844	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	1,962	3,740	1,777	94.3%
F-4-046	プロスペクト渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	1,536	2,930	1,393	98.2%
F-4-047	プロスペクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	2005/11	3,028	5,760	2,731	99.4%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	480	784	303	95.2%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	999	1,820	820	92.2%
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	366	729	362	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	2,356	4,690	2,333	96.2%
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	1,078	2,070	991	96.9%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	918	2,020	1,101	100.0%
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/3	1,759	2,920	1,160	100.0%
F-4-057	デイル橋本	神奈川県相模原市	1987/8	839	1,260	420	96.7%
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	1,264	2,800	1,535	96.2%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	658	1,180	521	96.7%
F-4-064	グラナナ上野	東京都台東区	2005/8	1,020	1,960	939	100.0%
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	4,690	8,560	3,869	94.0%
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	1,528	2,670	1,141	100.0%
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	1,442	1,770	327	100.0%
F-4-072	グランカーサ両国老番館	東京都墨田区	2006/2	1,395	1,640	244	96.9%
F-4-073	グランカーサ両国式番館	東京都墨田区	2006/6	764	896	131	100.0%

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-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	2,464	2,670	205	94.5%
F-4-077	グランカーサ文京千石	東京都文京区	2019/12	1,494	1,750	255	100.0%
F-4-078	グランカーサ藤沢	神奈川県藤沢市	2019/4	1,047	1,160	112	95.7%
F-4-079	グランカーサ南千住	東京都荒川区	2021/12	1,235	1,390	154	100.0%
F-4-080	グランカーサ満の口	神奈川県川崎市	2023/8	2,331	2,380	48	97.9%
F-4-081	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都墨田区	2023/10	2,356	2,380	23	97.0%
F-4-082	グランカーサ日暮里	東京都荒川区	2023/11	1,719	1,840	120	91.3%
F-4-083	グランカーサ王子Ⅱ	東京都北区	2023/12	4,513	4,690	176	95.3%
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区	2006/7	568	829	260	92.3%
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市中区	2006/2	476	646	169	100.0%
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋市中区	2005/9	3,463	5,180	1,716	96.8%
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市中区	2006/6	1,767	2,770	1,002	91.7%
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市中区	2007/6	2,472	3,370	897	98.4%
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	529	919	389	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	1,496	2,510	1,013	98.6%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	404	627	222	100.0%
ファミリー計				74,805	112,705	37,899	96.4%
住宅物件計				276,882	378,688	101,805	97.2%

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

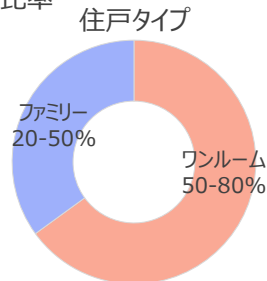
原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベースでの加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案します。

■ 賃貸住宅への投資方針

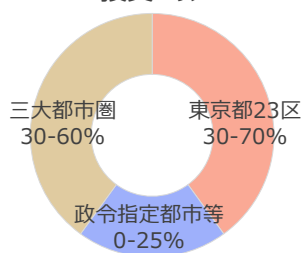
(1) 用途

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



投資エリア



(3) 住戸タイプ

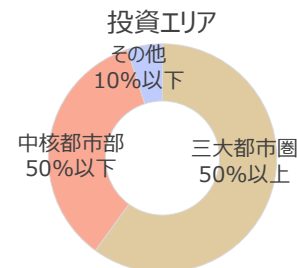
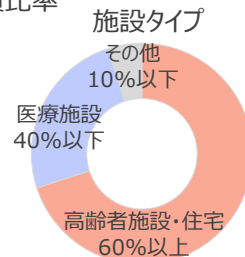
	ワンルーム	ファミリー
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身世帯又はDINKS	家族を有する世帯等
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。

■ 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



(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%

資産運用会社の概要

2025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	127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	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 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	辻 朋紀
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	忌部 肇
取締役	阿部 淳
取締役	山口 秀宣
取締役(非常勤)	柴崎 智
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：4,683億円(59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：3,980億円(241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：2,386億円(134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：589億円(15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：583億円(10物件)

ホームページのご案内

上部

大和証券リビング投資法人
Daiwa Securities Living Investment Corporation

投資法人の概要 ポートフォリオ 財務情報 IR情報 投資主情報 サステナビリティへの取組み

大和証券リビング投資法人の各種情報が確認できます。

「すべての人の生活・暮らしを支える」

ライフステージに合わせた快適な居住空間（賃貸住宅・ヘルスケア施設）を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指します。

下部



ホームページアドレス

<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

QRコード



ヘルスケア施設運営事業者
Operator

暮らしと共に。

as partners & 株式会社アスパートナース

あなぶきメディカルケア

Amvis

Sunny Life

グッドタイムリビング 大和証券グループ

ヘルスケア施設のオペレーター様のバナーを表示しています。それぞれのサイトへリンクしています。

CEDAR

ニチイ 株式会社ニチイケアパレス

LIVING PLATFORM GROUP リビングプラットフォームケア

HITOWA ケアサービス株式会社

MEDICAL CARE SYSTEM

はれグループ

直近の
投資主優待が
確認できます。

トピックス Topics

・投資主優待は、こちらから確認いただけます。

1口当たり分配金 Distribution

第38期：2025年3月31日
1口当たり配当金 2,730円

2025年3月31日現在
保有物件数 242物件

分配金情報を含む、保有物件情報を表示します。

第39期：2025年9月31日
1口当たり配当金 3,959円

第40期：2025年12月31日
1口当たり配当金 2,400円

第38期：2025年3月31日
1口当たり配当金 2,730円

第39期：2025年9月31日
1口当たり配当金 3,959円

第40期：2025年12月31日
1口当たり配当金 2,400円

ファンド情報 Fund

2025年3月31日現在
保有物件数 242物件

直近決算における開示資料を表示します。

ディスクロージャー資料 Disclosure

第38期：2025年3月31日

直近決算における開示資料を表示します。

物件データはこちら
(2025年3月末時点)

最新情報 News

お知らせ一覧

プレスリリース一覧

最新のお知らせ、プレスリリース情報を表示します。

運用会社、スポンサーのサイトへリンクしています。

IR情報のメール配信サービスに登録いただけます。

IRに関するFAQ

IRメール配信

資産運用会社
大和リアル・エス・ティ・アセット・マネジメント

スポンサー
大和証券グループ本社

注釈

本資料、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。

【8ページ注記】

注1：グラフ及び数値は2025年11月20日付決算短信及び2025年12月22日付「2026年3月期（第40期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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。

【20ページ注記】

注1：2023年3月期以降取得物件について、2023年9月期は2023年3月期から2023年9月期に取得をした賃貸住宅10物件を対象として計算、2024年3月期は2023年3月期から2024年3月期に取得をした賃貸住宅26物件を対象として計算、以降同様に取得をした賃貸物件を積み上げ計算をしています。

注2：2023年3月期以降売却物件について、2023年9月期は2023年9月期から2026年3月期に売却または売却予定の賃貸住宅30物件を対象として計算、2024年3月期は2024年3月期から2026年3月期に売却または売却予定の賃貸住宅24物件を対象として計算、以降同様に売却をした賃貸物件を差し引いて計算をしています。

【21ページ注記】

注1：平均築年数は対象物件（2025年9月期及び2026年3月期に取得・売却をする全物件）の築年数を取得価格で加重平均して、時点を2025年9月30日で算出しています。

【22ページ注記】

注1：各施策に対する配当割引モデルに対する変数への効果は、必ずしも増加及び減少するとは限りません。

注2：自己投資口の取得はイメージ図であり、当該取得を保証するものではありません。

【29ページ注記】

注1：内部留保残高は2025年9月期（第39期）貸借対照表上の「任意積立金」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」「任意積立金」を加除した金額を記載しています。

注2：経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残高からの取崩しを1口当たり分配金2,400円に充足するまで実施しない場合があります。

注3：当期純利益及び内部留保取崩しはイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

注4：賃料増額及び金利コストの推移はイメージ図であり、当該金額を保証するものではありません。

【44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。

【45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。

【49、50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2025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2025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。2025年10月1日時点で記載しています。

注7：合計欄の「オペレーター数」は重複オペレーターを控除しています。

【51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.16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。

【54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/一般社団法人投資信託協会会員)
Tel. 03-6757-9680

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation