

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2025年12月22日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人
東京都中央区銀座六丁目2番1号
代 表 者 名 執 行 役 員 阿久沢 哲夫
(コード番号:8986)
資 産 運 用 会 社 名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 西垣 佳機
問 い 合 わ せ 先 投資運用本部 部長 安住 健太郎
Tel. 03-6757-9680

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

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2025年11月20日付「2025年9月期決算短信(REIT)」で公表いたしました2026年3月期(第40期:2025年10月1日～2026年3月31日)の運用状況及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 2026年3月期(第40期)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり当期純利益	1口当たり分配金
前回発表予想(A)	13,990百万円	7,199百万円	5,968百万円	5,968百万円	2,501円	2,510円
今回修正予想(B)	14,906百万円	7,986百万円	6,728百万円	6,728百万円	2,819円	2,600円
増減額(B-A)	915百万円	786百万円	760百万円	760百万円	318円	90円
増減率	6.5%	10.9%	12.7%	12.7%	12.7%	3.6%

(注1) 前回発表予想期末発行済投資口数:2,386,042口。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までです。

(注3) 上記数値は現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は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。

(注4) 2026年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額79百万円が含まれており、また、603百万円の内部留保を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。また、利益超過分配金について、現時点で行う予定はありません。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 運用状況等の予想修正及び公表の理由について

本日付「国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅2物件)に関するお知らせ」において公表した資産の取得に伴い、2025年11月20日付けにて公表した2026年3月期(第40期)の運用状況の予想の前提条件に変動が生じ、それを反映した修正を行なうものです。

なお、2026年9月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想については、本件取得による運用状況への影響は軽微であり、2026年9月期(第41期)の予想に修正はありません。

以上

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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

【別紙】

<2026年3月期(第40期:2025年10月1日～2026年3月31日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年3月期(第40期):2025年10月1日～2026年3月31日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2025年9月30日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権243物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 <p>【取得資産】</p> <p>取得日:2025年10月27日 ① グランカーサ蒲田ウエスト</p> <p>取得日:2025年12月1日 ② グランカーサ横濱石川町 ③ グランカーサ川崎生田</p> <p>取得日:2025年12月19日 ④ グランカーサ広瀬通 ⑤ グランカーサ一番町</p> <p>【取得予定資産】</p> <p>取得予定日:2026年1月30日 ① グランカーサ横浜磯子 ② グランカーサ錦糸町Ⅱ</p> <p>【譲渡資産】</p> <p>譲渡日:2025年10月1日 ① ステージア黄金 ② willDo 高畑</p> <p>譲渡日:2025年10月23日 ③ ステラートシティ桜山</p> <p>譲渡日:2025年11月4日 ④ シニアフォレスト横浜都筑 ⑤ サニーライフ調布 ⑥ チャームプレミア鎌倉山 ⑦ アズハイム綱島 ⑧ ライブアリ新柴又 ⑨ 医心館 上大岡 ⑩ サニーライフ鎌倉玉繩 ⑪ アルファリビング高松紺屋町</p> <p>譲渡日:2025年12月10日 ⑫ グランカーサ仙台五橋</p> <p>譲渡日:2025年12月19日 ⑬ フォレスト・ヒル仙台青葉</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記前提を踏まえると、2026年3月期末時点で、運用資産は237物件となります。実際にはその他の物件取得又は譲渡等により運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 上記物件の譲渡により、2026年3月期に不動産等売却益を2,419百万円計上することを見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 2026年3月期において、不動産等売却損の計上は見込んでいません。 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 物件管理等委託費については、539百万円を想定しています。 建物の修繕費は必要とされる額を見積もっており、596百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 公租公課については、756百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算し

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	<p>ますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2,610 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は 1,284 百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 支払利息及び投資法人債利息 1,078 百万円 (2) 融資関連費用 190 百万円 (3) 投資口交付費の計上は見込んでいません。 (4) 投資法人債発行費償却 10 百万円 (5) その他費用 4 百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、182,637 百万円の借入金残高及び 22,100 百万円の投資法人債発行残高があります。 2026 年 3 月期中に返済期限が到来する借入金総額 8,100 百万円並びに償還期限が到来する投資法人債総額 10,000 百万円について、借換えを行う前提としております。 上記の結果、2026 年 3 月末日時点で、借入金残高及び投資法人債発行残高の合計額が 204,737 百万円となることを前提としています。 有利子負債比率は、2026 年 3 月期末時点で、51.2%となる見込みです。 本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 $\text{有利子負債比率} = (\text{有利子負債総額} \div \text{総資産}) \times 100$
発行済投資口の 総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点の発行済投資口の総口数 2,386,042 口を前提としています。 その後は 2026 年 3 月期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 当期純利益 6,728 百万円(1 口当たり 2,819 円)から不動産等売却益の一部について内部留保予定額として 603 百万円(1 口当たり 253 円)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額 79 百万円(1 口当たり 33 円)を加算し、総額 6,203 百万円を分配(1 口当たり分配金 2,600 円)することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 各営業期間における 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1 口当たり利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注) 取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅2物件)に関するお知らせ」をご参照ください。