

2022年9月9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 浦田 喜雄
(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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
Tel. 03-6757-9680

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(賃貸住宅6物件及びヘルスケア施設1物件)

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件取得の概要

取得予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2022年9月9日付で、各取得先との間で各取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約を締結しており、2022年10月4日付で取得することを予定しています。

物件名称	所在地	用途(注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)(注3)	鑑定評価額 (2022年8月) (B) (千円) (注3)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((A)/(B)) (注3)	取得先
グランカーサ南千住	東京都 荒川区	居住用施設 (ファミリー)	1,159,000	1,260,000	101,000 (92.0%)	合同会社東京 レジデンシャル3
グランカーサ曳舟	東京都 墨田区	居住用施設 (ワンルーム)	2,760,000	2,900,000	140,000 (95.2%)	合同会社東京 レジデンシャル6
セレニテ難波プリエ	大阪府 大阪市		50,800 (98.2%)	合同会社東京 レジデンシャル5		
グランカーサ王子	東京都 北区		1,150,000		1,210,000	60,000 (95.0%)
グランカーサ両国 イースト(注4)	東京都 墨田区		1,120,000		1,160,000	40,000 (96.6%)
グランカーサ田端	東京都 北区		825,000	917,000	92,000 (90.0%)	合同会社東京 レジデンシャル8
居住用施設 小計			9,753,200	10,237,000	483,800 (95.3%)	
サニーライフ芝浦	東京都 港区	ヘルスケア 施設	6,280,000	6,450,000	170,000 (97.4%)	合同会社DA ヘルスケア 11
ヘルスケア施設 小計			6,280,000	6,450,000	170,000 (97.4%)	
合計			16,033,200	16,687,000	653,800 (96.1%)	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

- (注1) 「ワンルーム」とは、1R、1K、1DK、1LDK の間取りを有する住居をいいます。「ファミリー」とは、2K、2DK、2LDK 以上の間取りを有する住居をいいます。
- (注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。
- (注3) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。
- (注4) 2022年4月1日付で「リビオメゾン両国イースト」から「グランカーサ両国イースト」に物件名称が変更されています。以下同じです。
- (注5) セレニテ難波ブリエ、グランカーサ王子、サニーライフ芝浦の取得に関して、媒介者がありますが、利害関係人等に該当しません。

II. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産の取得及び貸借を決定しました。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2022年6月29日付運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

III. 取得予定資産及び貸借の内容

取得予定資産及び貸借の内容については、以下の個別物件表にまとめたとおりです。個別物件表の記載事項に関する説明は以下のとおりです。

< 記載事項の説明 >

a. 資産の概要に関する説明

- 「所在地(住居表示)」は、原則として住居表示に基づいて記載しています。住居表示が実施されていないものは、番地表示による建物所在地又は登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの建物所在地)を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託受益権に関しては信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)は、2022年7月31日時点における取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

10. 「賃貸区画数」(ヘルスケア施設の場合は記載しています。)は、2022年7月31日時点における取得予定資産についてテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みません。
11. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
12. 建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。
13. 「緊急修繕費用の見積額」、「短期修繕費用の見積額」、「長期修繕費用の見積額」については、千円未満を切り捨てて、百分率は小数第2位を四捨五入しています。
14. 「地震PML」は、東京海上ディーアール株式会社より2022年8月に取得したものです。
15. 「PM会社」は、PM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。
16. 「マスターリース会社」は、当該資産につきマスターリース契約を締結している又は締結予定の会社を記載しています。
17. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。
18. 「月額賃料」は、取得予定資産について2022年7月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
19. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について2022年7月31日時点における数値及び情報をもとに敷金又は保証金額(住戸、店舗、事務所及び駐車場等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
20. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について2022年7月31日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産について2022年7月31日時点のテナント総数を記載しており、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」と記載しています。
22. 「賃貸面積」は、取得予定資産について2022年7月31日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約)に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。
23. 「稼働率」は、取得予定資産について2022年7月31日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
24. 「担保設定予定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
25. 「特徴」は、取得予定資産について、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
26. 「特記事項」は、取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

b. 入居者の状況・施設の概要に関する説明（ヘルスケア施設のみ記載しています。）

- 「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
- 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
- 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
- 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
- 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
- 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
- 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
- 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
- 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
- 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
- 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は 0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- 「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。
- 「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。
- 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された契約上の職員配置比率を記載しています。
- 「夜間職員体制（最小時人数）」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制（最小時人数）を記載しています。
- 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
- 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

1. グランカーサ南千住

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2022年2月1日から2032年10月31日まで			
取得予定価格	1,159百万円	取得予定日	2022年10月4日	
鑑定評価額 （価格時点）	1,260百万円 （2022年8月1日時点）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地（住居表示）	東京都荒川区南千住三丁目4番7号			
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「南千住」駅 約350m JR常磐線、つくばエクスプレス「南千住」駅 約520m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	482.96㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	賃貸可能戸数	37戸
	延床面積	1,752.36 m ²	建築時期	2021年12月1日
設計者	叶デザイン株式会社 一級建築士事務所			
施工者	新三平建設株式会社			
建築確認機関	株式会社J建築検査センター			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	12,017千円	地震PML	5.9%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	5,141千円			
敷金・保証金等	7,002千円			
賃貸可能面積	1,430.06 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	1,379.38 m ²	稼働率	96.5%	
担保設定予定の有無	無			
特徴				
<p>立地特性: 本物件は東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩5分、JR常磐線及びつくばエクスプレス「南千住」駅から徒歩7分の場所に位置する2021年12月竣工の1R・1K・2LDKで構成されたマンションです。複数の路線が利用でき、都内中心部へのアクセスが良く、単身者、DINKSを中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1R8戸、1K10戸、及び2LDK19戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

2. グランカーサ曳舟

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2021年9月30日から2032年10月31日まで			
取得予定価格	2,760百万円	取得予定日	2022年10月4日	
鑑定評価額(価格時点)	2,900百万円(2022年8月1日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地(住居表示)	東京都墨田区八広二丁目47番12号			
交通アクセス	東武亀戸線「小村井」駅 約600m 京成押上線「京成曳舟」駅 約750m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	(A) 商業地域 (B) 準工業地域
	面積	928.55 m ² (注)	容積率/建ぺい率	(A) 400%/80% (B) 300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	賃貸可能戸数	92戸
	延床面積	3,532.19 m ²	建築時期	2021年5月25日
設計者	株式会社ガイ・プランニング			
施工者	南海辰村建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	710千円	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

長期修繕費用の見積額	27,910 千円	地震PML	5.6%
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
賃貸借の概要			
月額賃料	10,774 千円		
敷金・保証金等	3,351 千円		
賃貸可能面積	2,887.11 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	2,805.22 m ²	稼働率	97.2%
担保設定予定の有無	無		
特徴			
<p>立地特性: 本物件は東武亀戸線「小村井」駅から徒歩9分、京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩 10 分の場所に位置する 2021 年5月竣工のマンションです。京成押上線は「押上」駅から都営地下鉄浅草線に乗り入れ、「京成曳舟」駅から「日本橋」駅まで約 17 分、「新橋」駅まで約 21 分であり、東京都心へのアクセスは良好です。周辺地域は一般住宅や工場のほか、高層共同住宅が多く見られ、徒歩圏内にはスーパー、コンビニエンスストアや商店街があり、生活利便性が高く、安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造9階建て、1DK59 戸、1LDK23 戸、2DK8 戸、2LDK2 戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しております。また、1 階共用部には入居者が利用できる広い共用スペースやペット足洗場が備えられており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>			
特記事項			
<p>本物件の南西側道路は、1946 年3月 26 日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約 3.8m後退する予定です。</p>			

(注) 本物件土地の一部 (1.22 m²) が道路として使用されています。

3. セレニテ難波プリエ

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間	2022 年4月4日から 2032 年 10 月 31 日まで			
取得予定価格	2,739 百万円	取得予定日	2022 年 10 月 4 日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,790 百万円 (2022 年8月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区日本橋東二丁目2番3号			
交通アクセス	Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅 約 600m 南海電鉄 南海本線「なんば」駅 約 800m Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅 約 950m Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅 約 700m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.80 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	賃貸可能戸数	154 戸
	延床面積	5,271.22 m ²	建築時期	2021 年 11 月 1 日
設計者	スナダ建設株式会社 一級建築士事務所			
施工者	スナダ建設株式会社			
建築確認機関	一般財団法人日本建築総合試験所			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	38,394 千円	地震PML	11.7%	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

賃貸借の概要			
月額賃料	10,557 千円		
敷金・保証金等	1,726 千円		
賃貸可能面積	3,903.90 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	3,313.11 m ²	稼働率	84.9%
担保設定予定の有無	無		
特徴			
<p>立地特性: 本物件は Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩8分、南海電鉄 南海本線「なんば」駅から徒歩 10 分、Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅から徒歩 12 分、Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩9分の場所に位置する複数路線の利用が可能な立地条件を有している、2021 年 11 月竣工の1K・1DK・1LDK で構成されたマンションです。大阪を代表する繁華街である「難波」エリアへも徒歩圏内であり周辺には食品スーパーやコンビニエンスストア、飲食店等があり、都心接近性・生活利便性を重視する単身者の安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 15 階建て、1K84 戸、1DK56 戸、1LDK14 戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

4. グランカーサ王子

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産信託受益権		
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社		
信託契約期間	2021 年 11 月 16 日から 2032 年 10 月 31 日まで		
取得予定価格	1,150 百万円	取得予定日	2022 年 10 月 4 日
鑑定評価額 (価格時点)	1,210 百万円 (2022 年 8 月 1 日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地(住居表示)	東京都北区王子三丁目 15 番 9 号		
交通アクセス	JR 京浜東北線、東京メトロ南北線「王子」駅 約 640m 東京メトロ南北線「王子神谷」駅 約 500m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 第一種住居地域
	面積	382.59 m ²	容積率/建ぺい率 (A) 500%/80% (B) 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	賃貸可能戸数 42 戸
	延床面積	1,522.58 m ²	建築時期 2021 年 9 月 16 日
設計者	PCMC・アーキテクト・サポート株式会社 一級建築士事務所		
施工者	株式会社 CMC		
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
緊急修繕費用の見積額	0 千円	短期修繕費用の見積額	0 千円
長期修繕費用の見積額	12,176 千円	地震PML	4.6%
PM会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
賃貸借の概要			
月額賃料	4,732 千円		
敷金・保証金等	1,752 千円		
賃貸可能面積	1,249.00 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	1,249.00 m ²	稼働率	100.0%

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

担保設定予定の有無	無
特徴	
<p>立地特性: 本物件は JR 京浜東北線、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩8分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩7分の場所に位置する 2021 年9月竣工のマンションです。「王子神谷」駅から「駒込」駅で乗り換えて「池袋」駅までは約 20 分、「王子」駅から「東京」駅まで約 22 分と東京都心へのアクセスは良好です。徒歩圏内にスーパー、コンビニエンスストア、各種物販店舗等が存在し、生活利便性も良好であり、都心部へ通勤する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 13 階建て、1K36 戸、2LDK6 戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>	
特記事項	
特記すべき事項はありません。	

5. グランカーサ両国イースト

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2022 年4月1日から 2032 年 10 月 31 日まで			
取得予定価格	1,120 百万円	取得予定日	2022 年 10 月 4 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,160 百万円 (2022 年8月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	東京都墨田区緑三丁目2番 11 号			
交通アクセス	都営新宿線「菊川」駅 約 680m 都営大江戸線「両国」駅 約 790m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	277.09 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建て	賃貸可能戸数	33 戸
	延床面積	1,270.80 m ²	建築時期	2021 年2月9日
設計者	株式会社自由建築設計事務所			
施工者	株式会社ウラタ			
建築確認機関	日本 ERI 株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0 千円	短期修繕費用の見積額	210 千円	
長期修繕費用の見積額	13,770 千円	地震PML	5.8%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	3,919 千円			
敷金・保証金等	4,191 千円			
賃貸可能面積	1,105.88 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	952.34 m ²	稼働率	86.1%	
担保設定予定の有無	無			
特徴				
<p>立地特性: 本物件は都営新宿線「菊川」駅から徒歩9分、都営大江戸線「両国」駅から徒歩 10 分の場所に位置する 2021 年2月竣工の 1R・1K・2LDK で構成されたマンションです。都内中心部へのアクセスが良いこともあり、単身者、DINKS を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造 10 階建て、1R9 戸、1K14 戸、及び2LDK10 戸より構成されています。大手デベロッパーにより開発された物件でオートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共</p>				

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。

特記事項

本物件の土地の東側道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約39.3㎡となっています。

6. グランカーサ田端

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2021年10月1日から2032年10月31日まで			
取得予定価格	825百万円	取得予定日	2022年10月4日	
鑑定評価額 (価格時点)	917百万円 (2022年8月1日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地(住居表示)	東京都北区田端一丁目24番2号			
交通アクセス	JR山手線、京浜東北線「田端」駅 約240m 東京メトロ千代田線「西日暮里」駅 約680m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	480.51㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	賃貸可能戸数	32戸
	延床面積	936.21㎡	建築時期	2021年8月18日
設計者	建築計画 Art スタジオ 一級建築士事務所			
施工者	水上建設株式会社			
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	8,357千円	地震PML	3.4%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	3,277千円			
敷金・保証金等	830千円			
賃貸可能面積	844.94㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	844.94㎡	稼働率	100.0%	
担保設定予定の有無	無			
特徴				
立地特性: 本物件は JR 山手線、京浜東北線「田端」駅から徒歩3分、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩9分の場所に位置する 2021 年8月竣工の1R・1K・2LDK で構成されたマンションです。閑静な住宅街に立地しながらも、東京、新宿、及び池袋など都内主要駅へのアクセスが良く、单身者を中心に安定的なニーズが見込まれる物件です。				
物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造4階建で、1R5戸、1K26戸、及び2LDK1戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や、浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

7. サニーライフ芝浦

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約期間	2022年4月27日から2032年10月31日まで			
取得予定価格	6,280百万円	取得予定日	2022年10月4日	
鑑定評価額 (価格時点)	6,450百万円 (2022年8月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	東京都港区港南五丁目5番35号			
交通アクセス	東京モノレール羽田空港線「天王洲アイル」駅 約1,200m			
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域	準工業地域
	面積	1,657.04 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	用途	老人ホーム
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 10階建	賃貸区画数	1区画
	延床面積	6,645.70 m ²	建築時期	2020年4月10日
設計者	武田衛一級建築士事務所			
施工者	谷津建設株式会社			
建築確認機関	アウェイ建築評価ネット株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	52,618千円	地震PML	9.8%	
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	非開示(注)			
敷金・保証金等	非開示(注)			
賃貸可能面積	6,802.69 m ²	主テナント	株式会社川島コーポレーション	
賃貸面積	6,802.69 m ²	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積	6,802.69 m ²	全体に占める割合	100.0%	
担保設定予定の有無	無			
(主テナントの契約概要)				
契約形態: 普通建物賃貸借契約				
契約期間: 2020年4月28日から2045年3月31日まで				
賃料改定: 賃貸人及び賃借人は賃貸借期間中、原則として変更しないものとします。但し、物価の変動、土地建物に対する公租公課の変動、近隣土地建物賃料の変動、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が不相当と判断したときは、協議の上合意した場合には、賃料を改定することができるものとします。				
契約更新: 上記契約期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対し何等の意思表示をしないときは、本契約は期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。その後の期間満了についても同様とします。				
中途解約: 賃貸借期間内は本契約を解約できません。但し、賃貸借期間内でも、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、本契約を解約することができます。賃借人は、賃貸借期間が経過し、本契約を更新した後は、6ヶ月前までに賃貸人に対し書面で解約を申し入れ、本契約を解約することができます。協議合意の上、本物件について本契約終了後引き続き本物件を賃借する新たな利用者を選定した場合には、賃貸借期間内であっても賃借人は本契約を解約することができます。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021年10月1日)				
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2020年6月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム(特定施設)	居室数	228室	
居住の権利形態	利用権	定員	228人	
居室面積帯	15.1m ² ~15.6m ²	入居者数	85人	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	37.2%	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢	84歳
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金 (前受家賃)	—	—
	月額利用料	—	110,000円～215,955円
介護に関わる職員体制	3.0:1	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	医療法人社団青い鳥会 上田クリニック 医療法人社団七福会 ホリイマームクリニック旗の台		
協力歯科医療機関	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック本院		
特徴			
<p>立地特性: 本物件は東京モノレール羽田空港線「天王洲アイル」駅から約1.2kmに位置しております。また、東海道新幹線やJR山手線、京浜東北線、東海道線、京浜急行電鉄本線などが乗り入れる主要なターミナル駅である「品川」駅へも本物件の最寄りバス停からバスで約6分と交通利便性の高い立地の物件です。</p> <p>物件特性: 本物件は2020年4月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、15.1㎡～15.6㎡の広さの個室を提供しています。居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂、機能訓練室、屋上テラス、一般浴室、機械浴室のほか、2階から9階に小浴室を備えています。</p>			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注) 月額賃料及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

IV. 取得先の概要

グランカーサ南千住

(1)	名 称	合同会社東京レジデンシャル3
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人東京レジデンシャル3 職務執行者 三品貴仙
(4)	事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資 本 金	40万円
(6)	売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設 立 年 月 日	2020年12月16日
(8)	純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資 本 関 係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社(以下「大和証券グループ本社」といいます。)は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。
	人 的 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

		会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係		当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況		当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

グランカーサ曳舟

(1)	名 称	合同会社東京レジデンシャル6
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人東京レジデンシャル6 職務執行者 三品貴仙
(4)	事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資 本 金	40万円
(6)	売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設 立 年 月 日	2021年7月29日
(8)	純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資 本 関 係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社(以下「大和証券リアルティ」といいます。)は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人 的 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

セレニテ難波プリエ、グランカーサ王子、グランカーサ両国イースト

(1)	名 称	合同会社東京レジデンシャル5
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人東京レジデンシャル5 職務執行者 三品貴仙
(4)	事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資 本 金	40万円
(6)	売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設 立 年 月 日	2021年7月1日
(8)	純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示し

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

		ていません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティは、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

グランカーサ田端

(1)	名称	合同会社東京レジデンシャル8
(2)	所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人東京レジデンシャル8 職務執行者 三品貴仙
(4)	事業内容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資本金	40万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2021年8月2日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティは、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

サニーライフ芝浦

(1)	名称	合同会社DAヘルスケア11
(2)	所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(3)	代表者の 役職・氏名	代表社員 一般社団法人DAヘルスケア11 職務執行者 野坂照光
(4)	事業内容	1. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理 2. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 3. 不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 4. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	20万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2021年11月1日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティは、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

V. 物件取得者等の状況

各取得予定資産の取得先は、それぞれ、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社又は大和証券リアルティが全額匿名組合出資を行う特別目的会社であり、いずれも大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先はいずれも、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、それぞれの取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経るとともに、取得予定価格が鑑定評価額以下であることを確認しています。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期、⑥本投資法人が前所有者に支払うウェアハウジング費用の見込み額(注1)を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
グランカーサ南千住	① 合同会社東京レジデンシャル3 ② 本資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,150百万円 ⑤ 2022年2月 ⑥ 53百万円	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ曳舟	① 合同会社東京レジデンシャル6 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先	特別な利害関係にある者以外

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	<ul style="list-style-type: none"> ③ 投資運用目的で取得 ④ 2,669 百万円 ⑤ 2021 年9月 ⑥ 107 百万円 	
セレニテ難波プリエ	<ul style="list-style-type: none"> ① 合同会社東京レジデンシャル5 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 2,687 百万円 ⑤ 2022 年4月 ⑥ 15 百万円 	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ王子	<ul style="list-style-type: none"> ① 合同会社東京レジデンシャル5 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,127 百万円 ⑤ 2021 年 11 月 ⑥ 11 百万円 	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ両国イースト	<ul style="list-style-type: none"> ① 合同会社東京レジデンシャル5 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,050 百万円 ⑤ 2022 年4月 ⑥ 45 百万円 	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ田端	<ul style="list-style-type: none"> ① 合同会社東京レジデンシャル8 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 882 百万円 ⑤ 2021 年 10 月 ⑥ 46 百万円 	特別な利害関係にある者以外
サニーライフ芝浦	<ul style="list-style-type: none"> ① 合同会社DAヘルスケア 11 ② 本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 6,310 百万円 ⑤ 2022 年4月 ⑥ 16 百万円 	特別な利害関係にある者以外

(注1) ウェアハウジング費用の見込み額は、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり、本投資法人が売買代金とは別に前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

(注2) 各取得予定資産は、スポンサーグループのブリッジスキームを活用し、本投資法人への譲渡を目的として一時保有することを目的とするブリッジファンド等からの取得となります。したがって、ブリッジファンド等である前所有者による取得時期によっては、前所有者の所有期間が短期間となっています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

VI. ヘルスケア施設のオペレーターの会社概要

サニーライフ芝浦

(1) 名 称	株式会社川島コーポレーション
(2) 所 在 地	千葉県君津市東猪原 248 番地2
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川島輝雄
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 損害保険の代理業 2. 生命保険の募集に関する業務 3. 食料品、酒類、清涼飲料水及び日用雑貨品の販売 4. 古物の売買業 5. 労働者派遣事業 6. 宅地建物取引及び有料老人ホームの終身利用権の仲介、斡旋、販売 7. 自動車、布団、ビデオ及び冠婚葬祭に必要な物品の賃貸業並びにその仲介、斡旋 8. ビルメンテナンス業、ビル清掃業 9. 土木工事、建築工事、造園工事及び内装工事業 10. 畳、障子、ふすまの張り替え業 11. 各種イベント、キャンペーン等販売促進に関する行事の企画、立案 12. 給食業務 13. 小荷物の発送、クリーニング及び写真現像・焼付の取次業 14. 有料老人ホームの経営及びその経営の受託業 15. 入居者に対する給食の提供並びに入居者の体力健康調査事業 16. 介護保険法による訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、認知症対応型共同生活介護、福祉用具貸与の居宅サービス事業 17. 介護保険法による介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所生活介護、介護予防短期入所療養介護、介護予防認知症対応型共同生活介護、介護予防福祉用具貸与の居宅サービス事業 18. 介護保険法による居宅介護支援、予防介護支援事業 19. 福祉用具の販売及び貸与 20. 介護保険法による特定福祉用具販売、特定介護予防福祉用具販売事業 21. 有料老人ホームコンサルタント業 22. 訪問介護員の研修及び養成事業 23. 介護保険法による特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護事業 24. 医療器具、健康器具及び介護用品の販売 25. 建築工事の企画、設計、施工、監理 26. 土木工事の企画、設計、施工、監理 27. 貸金業 28. 旅館及び飲食店業 29. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理 30. 患者輸送業務 31. 葬祭事業の経営 32. 一般貨物自動車運送事業(霊柩)の経営 33. 介護保険法による認知症対応型通所介護 34. 介護保険法による介護予防認知症対応型通所介護 35. 介護保険法に基づく第1号訪問事業 36. 介護保険法に基づく第1号通所事業 37. サービス付き高齢者向け住宅事業 38. 前各号に附帯する業務
(5) 資 本 金	5,000 万円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	1990年9月17日
(8)	属性(上場市場)	非上場
(9)	運営施設数(注)	149件
(10)	運営居室数(注)	13,346室
(11)	当該会社と投資法人・本資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社は、本投資法人の運用資産の賃借人、オペレーター会社です。当該会社と本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2022年7月31日時点)から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。

VII. 取得予定資金

本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金及び今後決定予定の借入れ(注)により充当予定

(注)詳細については決定次第お知らせいたします。

VIII. 取得の日程

- 取得の決定及び取得契約締結：2022年9月9日
- 取得代金支払い及び物件取得：2022年10月4日

IX. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

X. 今後の見通し

本件取得による運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表しました「2023年3月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

XI. 鑑定評価書の概要

物件名称		グランカーサ南千住		
鑑定評価額		1,260,000,000 円		
鑑定評価機関の名称		株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点		2022年8月1日		
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,260,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定	
直接還元法による価格	(千円)	1,290,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	65,940	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	62,446	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
	駐車場収入	(千円)	3,600	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
	その他収入	(千円)	2,847	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場収入
	(b)	空室等損失	(千円)	2,953
貸倒損失		(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円)	14,644	-	
	維持管理費	(千円)	2,952	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	514	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	1,365	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	947	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,979	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	3,588	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	131	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	3,165	その他インターネット代、町内会費等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	51,295	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	48	運用利回りを1.0%として運用益を計上	
(5) 資本的支出	(千円)	860	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	50,484	-	
(7) 還元利回り	(%)	3.9	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による価格	(千円)	1,250,000	-	
割引率	(%)	4.0	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定	
	(%)	4.1	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定	
積算価格	(千円)	1,400,000	-	
土地割合	(%)	68.6	-	
建物割合	(%)	31.4	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし			

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ曳舟
鑑定評価額	2,900,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 2,900,000	DCF 法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算した
直接還元法による価格	(千円) 2,980,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定した
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 133,936	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 132,201	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した
(a) 駐車場収入	(千円) 1,428	対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した
(a) その他収入	(千円) 4,416	礼金等収入、更新料収入、駐輪場収入等を計上した
(b) 空室等損失	(千円) 4,108	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した
(b) 貸倒損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない
(2) 総運営費用	(千円) 24,124	—
維持管理費	(千円) 4,992	建物管理業務契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した
水道光熱費	(千円) 1,571	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した
修繕費	(千円) 2,664	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,949	管理業務契約の内容に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した
テナント募集費用等	(千円) 3,905	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円) 7,455	土地 実績額を参考に査定のうえ、計上した 建物他 中長期的観点から査定のうえ、計上した
損害保険料	(千円) 389	実績額について類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した
その他費用	(千円) 1,196	その他スポット管理費・雑費等について契約額、過年度実績等を参考に査定し、計上した
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 109,812	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 99	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した
(5) 資本的支出	(千円) 2,611	中長期的観点から査定した資本的支出の額に、CM フィーも考慮のうえ計上した
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 107,300	—
(7) 還元利回り	(%) 3.6	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した
DCF 法による価格	(千円) 2,860,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF 法による収益価格を査定した
割引率	(%) 3.4	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した
最終還元利回り	(%) 3.8	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した
積算価格	(千円) 2,980,000	—
土地割合	(%) 70.3	—
建物割合	(%) 29.7	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称		セレニテ難波プリエ		
鑑定評価額		2,790,000,000 円		
鑑定評価機関の名称		株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点		2022 年8月1日		
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	2,790,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定	
直接還元法による価格	(千円)	2,850,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	145,938	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	144,569	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入 (満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入 (満室想定)
	駐車場収入	(千円)	4,116	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入 (満室想定)
	その他収入	(千円)	1,590	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び電柱、駐輪場収入
(b)	空室等損失	(千円)	4,337	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円)	30,176	-	
	維持管理費	(千円)	3,651	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	1,405	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	4,242	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	3,325	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	3,094	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	11,006	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	385	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	3,064	その他インターネット接続料等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	115,761	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	106	運用利回りを 1.0% として運用益を計上	
(5) 資本的支出	(千円)	1,935	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	113,933	-	
(7) 還元利回り	(%)	4.0	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定	
DCF 法による価格	(千円)	2,770,000	-	
割引率	(%)	4.1	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定	
最終還元利回り	(%)	4.2	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定	
積算価格	(千円)	3,370,000	-	
土地割合	(%)	60.5	-	
建物割合	(%)	39.5	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし			

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ王子
鑑定評価額	1,210,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,210,000	DCF 法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算した
直接還元法による価格	(千円) 1,240,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定した
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 57,302	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 57,244	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した
駐車場収入	(千円) 117	バイク置場及び駐輪場収入を計上した
その他収入	(千円) 1,657	礼金等収入、更新料収入を計上した
(b) 空室等損失	(千円) 1,717	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した
貸倒損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない
(2) 総運営費用	(千円) 12,097	—
維持管理費	(千円) 2,904	建物管理業務契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した
水道光熱費	(千円) 815	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した
修繕費	(千円) 1,403	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した
プロパティマネジメントフィー	(千円) 834	管理業務契約の内容に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した
テナント募集費用等	(千円) 1,765	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した
公租公課	(千円) 3,391	土地 実績額を参考に査定のうえ、計上した 建物他 中長期的観点から査定のうえ、計上した
損害保険料	(千円) 231	実績額について類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した
その他費用	(千円) 750	その他スポット管理費・雑費等について契約額、過年度実績等を参考に査定し、計上した
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 45,205	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 42	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した
(5) 資本的支出	(千円) 558	中長期的観点から査定した資本的支出の額に、CM フィーも考慮のうえ計上した
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 44,690	—
(7) 還元利回り	(%) 3.6	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した
DCF 法による価格	(千円) 1,190,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF 法による収益価格を査定した
割引率	(%) 3.4	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した
最終還元利回り	(%) 3.8	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した
積算価格	(千円) 1,160,000	—
土地割合	(%) 63.6	—
建物割合	(%) 36.4	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ両国イースト
鑑定評価額	1,160,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,160,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	(千円) 1,190,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 55,407	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 55,102	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入 (満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入 (満室想定)
駐車場収入	(千円) 144	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入 (満室想定)
その他収入	(千円) 1,864	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場収入
(b) 空室等損失	(千円) 1,703	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円) 10,560	—
維持管理費	(千円) 2,832	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円) 398	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円) 1,088	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円) 803	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円) 1,723	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円) 2,670	固定資産税(土地・建物)、都市計画法(土地・建物)
損害保険料	(千円) 102	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
その他費用	(千円) 941	その他町内会費等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 44,847	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 40	運用利回りを 1.0%として運用益を計上
(5) 資本的支出	(千円) 825	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 44,063	—
(7) 還元利回り	(%) 3.7	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	(千円) 1,150,000	—
割引率	(%) 3.8	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	(%) 3.9	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	(千円) 1,150,000	—
土地割合	(%) 68.7	—
建物割合	(%) 31.3	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

項目	内容		概要等
物件名称			グランカーサ田端
鑑定評価額			917,000,000 円
鑑定評価機関の名称			一般財団法人日本不動産研究所
価格時点			2022年8月1日
収益価格	(千円)	917,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	(千円)	928,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	41,694	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	40,787	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
(a) 駐車場収入	(千円)	805	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
(a) その他収入	(千円)	1,921	礼金収入及び更新料収入を計上
(b) 空室等損失	(千円)	1,819	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(b) 貸倒損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 総運営費用	(千円)	9,652	-
維持管理費	(千円)	3,000	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	(千円)	307	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	(千円)	465	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
プロパティマネジメントフィー	(千円)	717	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	(千円)	1,682	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	(千円)	2,517	土地 R4 年度課税標準額に基づき査定 建物 R4 年度課税標準額に基づき査定 償却資産 R4 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	(千円)	161	保険契約及び類似不動産の保険料率等を参考に査定
その他費用	(千円)	803	インターネット使用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	32,042	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	9	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	(千円)	487	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	31,564	-
(7) 還元利回り	(%)	3.4	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	(千円)	905,000	-
割引率	(%)	3.2	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	(%)	3.5	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	(千円)	848,000	-
土地割合	(%)	69.8	-
建物割合	(%)	30.2	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

項目	内容	概要等
物件名称	サニーライフ芝浦	
鑑定評価額	6,450,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022 年8月1日	
収益価格	(千円) 6,450,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	(千円) 6,550,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	(千円) 非開示	(注)
潜在総収益	(千円) 非開示	
空室等損失	(千円) 非開示	
(2) 運営費用	(千円) 非開示	
維持管理費	(千円) 非開示	
水道光熱費	(千円) 非開示	
修繕費	(千円) 非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円) 非開示	
テナント募集費用等	(千円) 非開示	
公租公課	(千円) 非開示	
損害保険料	(千円) 非開示	
その他費用	(千円) 非開示	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 251,133	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 1,368	運用利回りを 1.0% として運用益を計上
(5) 資本的支出	(千円) 3,420	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 249,081	-
(7) 還元利回り	(%) 3.8	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	(千円) 6,400,000	-
割引率	(%) 3.9	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	(%) 4.0	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	(千円) 6,080,000	-
土地割合	(%) 71.0	-
建物割合	(%) 29.0	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

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/>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. グランカーサ南千住



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. グランカーサ曳舟



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. グランカーサ王子



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. グランカーサ両国イースト



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

6. グランカーサ田端



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

7. サニーライフ芝浦



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(補足資料) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定 資産(c)(注)	(a) + (b) + (c)
物件数	240 棟	7 棟	1 棟	248 棟
賃貸可能戸数	17,355 戸	618 戸	36 戸	18,009 戸
賃貸可能面積	746,387.63 m ²	18,223.58 m ²	1,423.92 m ²	766,035.13 m ²

(注) 2021 年 8 月 23 日発表の(仮称)蔵前プロジェクト(取得予定日:2023 年 3 月 31 日)を意味します。

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定 資産(c)	(a) + (b) + (c)
取得(予定)価格総額 (注1)	3,456 億円	160 億円	15 億円	3,632 億円
鑑定評価額(注2)	4,198 億円	166 億円	15 億円	4,380 億円

(注1) 取得(予定)価格総額は、取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注2) 鑑定評価額は、「本日現在保有物件」のうち、グランカーサ清澄白河は 2022 年 2 月 1 日を、その他の物件及び「その他取得予定資産」については 2022 年 3 月 31 日を、「取得予定資産」については 2022 年 8 月 1 日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

< タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース) >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定 資産(c)	(a) + (b) + (c)
ワンルーム	1,640 億円 (47.5%)	85 億円	15 億円	1,741 億円 (47.9%)
ファミリー	796 億円 (23.1%)	11 億円	-	808 億円 (22.3%)
ヘルスケア	1,019 億円 (29.5%)	62 億円	-	1,082 億円 (29.8%)

以上

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。