

2024年6月21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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
 Tel. 03-6757-9680

国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅3物件)及び 国内不動産の譲渡(賃貸住宅4物件)に関するお知らせ

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、併せて「本件取引」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件取引の概要

(i) 本件取得の概要

取得予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2024年6月21日付で、取得先との間で取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しており、2024年8月2日付で取得することを予定しています。

No.	物件名称 (注4)	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 (2024年6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
1	N-stage 行徳Ⅱ	千葉県 市川市	居住用施設 (ワンルーム)	2,572,117	2,630,000	57,883 (97.8%)	非開示 (注5)
2	N-stage 大和	神奈川県 大和市		2,136,481	2,180,000	43,519 (98.0%)	
3	N-stage 市川国府台	千葉県 市川市		1,911,852	1,990,000	78,148 (96.1%)	
合計				6,620,450	6,800,000	179,550	

(注1) 「ワンルーム」とは、1R、1K、1DK、1LDK の間取りを有する住居をいい、「ファミリー」とは、2K、2DK、2LDK 以上の間取りを有する住居をいいます。一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類しています。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 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) 2024年8月2日付で「N-stage 行徳Ⅱ」から「グランカーサ行徳」に、「N-stage 大和」から「グランカーサ大和」に、「N-stage 市川国府台」から「グランカーサ市川国府台」に物件名称を変更予定です。

(注5) 本件取得の取得先は、同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

(注6) 本件取得に係る媒介者はありません。

(ii) 本件譲渡の概要

譲渡予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2024年6月21日付で、譲渡先との間で譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、2024年8月1日付で譲渡することを予定しています。

No.	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2024年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2024年 3月末) (B) (千円)	鑑定評価額と 帳簿価額の 差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (千円) (注1)(注2)	譲渡損益 (千円) (注3)	譲渡先
1	willDo 等々力 (東京都世田谷区)	1,729,668	2,050,000	320,331	5,582,000	1,499,265	非開示 (注4)
2	SK レジデンス (東京都豊島区)	763,076	1,280,000	516,923			
3	エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	982,227	1,580,000	597,772			
4	willDo 千代田 (愛知県名古屋市中区)	510,172	612,000	101,827			
	合計	3,985,144	5,522,000	1,536,855	5,582,000	1,499,265	

(注1) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 本譲渡予定資産に係る譲渡(以下、「本件バルク取引」といいます。)は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡予定価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、4物件合計の譲渡予定価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格は、2024年3月末現在の帳簿価額及び鑑定評価額以上です。

(注3) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注4) 本件譲渡の譲渡先は同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

(注5) 本件譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。

II. 本件取引の理由

本件取引は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図るため、本件取引を決定しました。

本件取得については、安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産の取得を決定しました。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2023年12月20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。

本件譲渡については、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地、現状の不動産売買市場の動向等を総合的に勘案した上で譲渡対象物件を決定しており、本件譲渡先より、譲渡予定資産を合計値で直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額以上の価格提示を受け、譲渡を決定しました。なお、本件バルク取引に係る個別の物件の譲渡予定価格も、直近の帳簿価額及び鑑定評価額以上です。

【本件譲渡の個別理由】

No.	物件名称	所在地	築年数 (注1)	ポートフォリオ に占める比率 (鑑定評価額 ベース) (注1)	譲渡理由
1	willDo 等々力	東京都世田谷区	27年	0.42%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数(2024年3月31日時点で13.0年。以下同じです。)を比較し、譲渡はポートフォリオの質の改善に資するため。
2	SKレジデンス	東京都豊島区	34年	0.26%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数を比較し、譲渡はポートフォリオの質の改善に資するため。
3	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	26年	0.32%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数を比較し、譲渡はポートフォリオの質の改善に資するため。
4	willDo 千代田	愛知県名古屋市	17年	0.12%	・直近の本物件の賃料は下落傾向にあること及び資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いことを考慮し、譲渡は内部成長の促進及び運用に関する販管費の効率性に資するため。

(注1) 2024年3月末時点に基づきます。

Ⅲ. 本件取引の内容

(i) 取得予定資産の内容

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

<記載事項の説明>

- 「所在地(住居表示)」は、原則として住居表示に基づいて記載しています。住居表示が実施されていないものは、番地表示による建物所在又は登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの1の建物所在地)を記載しています。
- 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。

7. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
8. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
9. 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)は、2024年4月30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。
10. 「賃貸区画数」(ヘルスケア施設の場合は記載しています。)は、取得予定資産についてテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
11. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
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、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2024年5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2024年4月30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2024年4月30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2024年4月30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2024年4月30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2024年4月30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2024年4月30日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
24. 「担保設定予定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
25. 「特徴」は、取得予定資産について、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
26. 「特記事項」は、取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

1. N-stage 行徳Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)			
信託契約期間	2024年8月2日から2034年8月31日まで (予定)			
取得予定価格	2,572百万円	取得予定日	2024年8月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,630百万円 (2024年6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)	千葉県市川市行徳駅前四丁目22番22号			
交通アクセス	東京メトロ東西線「行徳」駅 約550m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	1,378.44㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	賃貸可能戸数	91戸
	延床面積	2,868.68㎡	建築時期	2017年5月31日
設計者	株式会社野村設計			
施工者	多田建設東亜建設工業共同建設企業体			
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	43,516千円	地震PML	5.9%	
PM会社	清水総合開発株式会社(予定)			
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	9,625千円			
敷金・保証金	13,387千円			
賃貸可能面積	2,722.10㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	2,674.02㎡	稼働率	98.2%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩8分の場所に位置する2017年5月竣工のマンションです。法人が集約している大手町エリアにも直通電車がありアクセスがよく、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者やDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造6階建てで、1K80戸、1LDK10戸、物販店舗より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者に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. N-stage 大和

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)			
信託契約期間	2024年8月2日から2034年8月31日まで (予定)			
取得予定価格	2,136百万円	取得予定日	2024年8月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,180百万円 (2024年6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)	神奈川県大和市中央五丁目3番9号			
交通アクセス	小田急江ノ島線、相鉄本線「大和」駅 約450m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,338.00 m ²	容積率/建ぺい率	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7階建	賃貸可能戸数	114戸
	延床面積	2,802.73 m ²	建築時期	2018年1月31日
設計者	株式会社野村設計			
施工者	多田建設東亜建設工業共同建設企業体			
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	46,278千円	地震PML	7.2%	
PM会社	清水総合開発株式会社(予定)			
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	8,475千円			
敷金・保証金	6,790千円			
賃貸可能面積	2,642.28 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	2,596.09 m ²	稼働率	98.3%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は小田急江ノ島線および相鉄本線「大和」駅から徒歩6分の場所に位置する2018年1月竣工のマンションです。周辺には200床を越す総合病院、警察署、税務署施設などがあり、最寄駅からは、小田急線上り方面に町田駅、下り方面に藤沢駅、相鉄本線では横浜・桜木町駅方面にアクセスしやすい環境です。また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者やDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造7階建てで、1K114戸で構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者に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。				

3. N-stage 市川国府台

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)			
信託契約期間	2024年8月2日から2024年8月31日まで (予定)			
取得予定価格	1,911百万円	取得予定日	2024年8月2日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,990百万円 (2024年6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)	千葉県市川市市川三丁目29番9号			
交通アクセス	京成本線「国府台」駅 約60m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	549.80 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・店舗
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付き12階建	賃貸可能戸数	101戸
	延床面積	2,702.68 m ²	建築時期	2018年10月1日
設計者	株式会社野村設計			
施工者	多田建設東亜建設工業共同建設企業体			
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	43,651千円	地震PML	6.0%	
PM会社	清水総合開発株式会社(予定)			
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	7,960千円			
敷金・保証金	7,644千円			
賃貸可能面積	2,114.15 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	2,074.17 m ²	稼働率	98.1%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は京成本線「国府台」駅から徒歩1分の場所に位置する2018年10月竣工のマンションです。周辺に大学施設があるため学生が多いエリアであり、駅徒歩1分と立地に優れていることから、単身需要が安定的に見込める物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造地下1階付き12階建で、1K99戸と店舗2戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者に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。				

(ii) 譲渡予定資産の内容

別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は2024年3月31日時点の情報、総賃料収入は2024年3月期の期中賃貸事業収入を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)	willDo 等々力(F-4-017)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号				
用途	共同住宅・店舗				
建築時期	1996年10月31日				
鑑定評価額	2,050,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	50,476千円				
敷金・保証金	18,831千円				
総賃貸可能面積	2,422.06 m ²				
総賃貸面積	2,422.06 m ²				
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	SKレジデンス(F-4-055)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号				
用途	共同住宅・店舗・事務所				
建築時期	1990年2月28日				
鑑定評価額	1,280,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	37,236千円				
敷金・保証金	12,955千円				
総賃貸可能面積	1,624.73 m ²				
総賃貸面積	1,624.73 m ²				
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	91.7%	97.1%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	エンゼルハイム西六郷第2(F-4-056)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都大田区西六郷四丁目13番7号				
用途	共同住宅・駐車場				
建築時期	1997年5月16日				
鑑定評価額	1,580,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	45,497千円				
敷金・保証金	8,569千円				
総賃貸可能面積	2,776.64 m ²				
総賃貸面積	2,776.64 m ²				
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	97.6%	97.6%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	willDo 千代田 (O-5-040)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区千代田一丁目 10 番5号				
用途	共同住宅				
建築時期	2006年7月29日				
鑑定評価額	612,000千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	20,089千円				
敷金・保証金	1,490千円				
総賃貸可能面積	1,445.80 m ²				
総賃貸面積	1,373.82 m ²				
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	95.0%	88.3%	88.3%	95.0%	95.0%

IV. 本件取引先の概要

本件取引の取得予定先は国内特定目的会社1社、譲渡予定先は国内特定目的会社1社の計2社ですが、それぞれ同意が得られていないため非開示としています。2社とも同一の資産運用会社が運用する特定目的会社となります。

なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

V. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

VI. 本件取得予定資金

本件取引の譲渡代金および手元資金を充当します。

VII. 本件取引の日程

(i) 本件取得

- ・取得の決定及び取得契約締結 : 2024年6月21日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 2024年8月2日

(ii) 本件譲渡

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2024年6月21日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡 : 2024年8月1日

VIII. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合(以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。)には、相手方当事者は、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して売買代金全額の 10%相当額の違約金を請求できるものとされています。

IX. 決済方法等

本件取引については、売買実行時に全額決済を行います。

X. 今後の見通し

本件取引に伴い、2024年9月期(第37期)において不動産等売却益 1,499 百万円を計上する見込みであり、その一部を内部留保した上で、残額を分配する予定です。2024年9月期(第37期)の運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行いましたので、詳細については、本日付で公表しました「2024年9月期(第37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」をご参照ください。

XI. 鑑定評価書の概要

(i) 取得予定資産

物件名称		N-stage 行徳Ⅱ	
鑑定評価額		2,630,000,000 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		2024年6月1日	
項目		内容	概要等
収益価格	(千円)	2,630,000	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)	2,700,000	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)	127,315	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	124,311	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)	3,564	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)	3,576	礼金等の返還を要しない一時金等の収入
(b)			
空室等損失	(千円)	4,136	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)	—	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)	21,920	—
維持管理費	(千円)	2,268	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)	783	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)	2,859	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)	1,732	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)	2,651	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)	7,208	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)	263	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)	4,153	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)	105,394	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	136	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)	3,040	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)	102,490	—
(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)	2,600,000	—
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)	2,630,000	—
土地割合	(%)	72.6	—
建物割合	(%)	27.4	—
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	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称		N-stage 大和	
鑑定評価額		2,180,000,000 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		2024年6月1日	
項目		内容	概要等
収益価格	(千円)	2,180,000	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)	2,230,000	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)	112,462	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	105,522	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)	10,346	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
その他収入	(千円)	3,720	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び自動販売機等収入
(b)			
空室等損失	(千円)	7,127	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)	-	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)	22,667	—
維持管理費	(千円)	2,037	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)	951	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)	3,243	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)	1,522	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)	2,657	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)	5,990	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)	272	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)	5,993	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)	89,794	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	75	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)	2,905	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)	86,964	—
(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)	2,160,000	—
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。
最終還元利回り	(%)	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)	1,860,000	—
土地割合	(%)	58.0	—
建物割合	(%)	42.0	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称		N-stage 市川国府台		
鑑定評価額		1,990,000,000 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		2024年6月1日		
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,990,000	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)	2,020,000	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)	101,091	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	97,969	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)	2,836	対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
	その他収入	(千円)	3,794	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び水道光熱費収入
	(b)	空室等損失	(千円)	3,510
貸倒損失		(千円)	—	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)	19,669	—	
	維持管理費	(千円)	2,040	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)	1,420	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)	2,650	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)	1,362	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)	2,422	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)	5,758	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)	259	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)	3,756	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)	81,421	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	86	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)	2,765	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認められる部分に対応する支出	
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	78,742	—	
(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)	1,980,000	—	
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。	
最終還元利回り	(%)	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)	1,680,000	—	
土地割合	(%)	60.7	—	
建物割合	(%)	39.3	—	
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			

(ii) 譲渡予定資産

物件名称	willDo 等々力
鑑定評価額	2,050,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 2,050,000	—
直接還元法による価格	(千円) 2,070,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 95,693	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 95,161	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を別表のとおり査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
駐車場収入	(千円) 1,632	駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準、賃貸借契約に基づく平均使用料(現行の賃貸借契約がある場合)等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上した。
その他収入	(千円) 3,430	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を別表のとおり査定のうえ、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、アンテナ設置料収入等をその他の収入として計上した。
(b)		
空室等損失	(千円) 4,530	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上した。なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) -	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 16,773	—
維持管理費用	(千円) 2,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
水道光熱費	(千円) 1,000	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 2,895	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 2,586	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	(千円) 2,770	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
公租公課	(千円) 5,078	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	(千円) 198	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
その他費用	(千円) 246	インターネット使用料をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円) 78,920	—

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(4)一時金の運用益	(千円)	239	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金の月数をもとに中長期的に安定した敷金の月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5)資本的支出	(千円)	4,607	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、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した。
(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(千円)	74,552	—
(7)還元利回り	(%)	3.6	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による価格	(千円)	2,030,000	—
割引率	(%)	3.4	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	(%)	3.7	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	(千円)	1,470,000	—
土地割合	(%)	83.8	—
建物割合	(%)	16.2	—
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		

物件名称	SKレジデンス
鑑定評価額	1,280,000,000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	2024年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,280,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,290,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円) 68,421	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 60,515 現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
	駐車場収入	(千円) 4,531 駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準、賃貸借契約に基づく平均使用料(現行の賃貸借契約がある場合)等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円) 6,249 個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を別表のとおり査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、自動販売機・アンテナ・時間貸駐車場等の収入をその他の収入として計上した。
(b)	空室等損失	(千円) 2,874 各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円) - 賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2)総運営費用	(千円) 16,870	—

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	維持管理費用	(千円)	5,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
	水道光熱費	(千円)	2,000	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	1,635	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,468	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,991	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	4,237	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
	損害保険料	(千円)	219	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
	その他費用	(千円)	320	町内会費等をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	51,551	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	111	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,483	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	49,179	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.8	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	1,270,000	—
	割引率	(%)	3.6	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	3.9	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	1,090,000	—
	土地割合	(%)	87.1	—
	建物割合	(%)	12.9	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			特になし	

物件名称	エンゼルハイム西六郷第2		
鑑定評価額	1,580,000,000 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	2024年3月31日		
項目	内容	概要等	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

収益価格		(千円)	1,580,000	—
直接還元法による価格		(千円)	1,590,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)		(千円)	88,920	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	76,586	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
	駐車場収入	(千円)	10,477	駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準、賃貸借契約に基づく平均使用料(現行の賃貸借契約がある場合)等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上した。
	その他収入	(千円)	5,905	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を別表のとおり査定の上、これに基づく礼金収入及び更新料収入を計上したほか、アンテナ設置料等の収入をその他の収入として計上した。
	空室等損失	(千円)	4,048	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用		(千円)	22,389	—
(b)	維持管理費用	(千円)	5,600	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
	水道光熱費	(千円)	1,300	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	4,090	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,913	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	3,600	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	5,556	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
	損害保険料	(千円)	330	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
	その他費用	(千円)	-	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)		(千円)	66,531	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	67	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5) 資本的支出		(千円)	3,011	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びビエ

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

				ン지니어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した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	63,587	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.0	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	1,570,000	—
	割引率	(%)	3.8	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	4.1	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	1,310,000	—
	土地割合	(%)	69.5	—
	建物割合	(%)	30.5	—
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	

物件名称	willDo 千代田
鑑定評価額	612,000,000 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	2024 年3月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 612,000	—
直接還元法による価格	(千円) 618,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 42,626	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 44,079	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、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) 960	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、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。
その他収入	(千円) 31	電柱に係る土地使用料、CATV 利用料等について、契約内容及び実績額に基づき査定し、計上した。
(b)		
空室等損失	(千円) 2,443	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) -	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) 10,586	—
維持管理費用	(千円) 1,308	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、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) 787	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) 2,262	ER に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、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) 1,064	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、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) 1,190	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、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) 268	土地: 依頼者から入手した実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮のうえ査定し、計上した。
	2,538	建物他: 依頼者から入手した実績額に基づき査定し、計上した。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	損害保険料	(千円)	166	現行の実績額を妥当と判断し、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)	1,000	CATV 費用、マット交換費用、インターネット利用料等のその他費用について、過年度実績額及び現行契約に基づき計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	32,039	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	31	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた。
	(5) 資本的支出	(千円)	4,873	ER に基づき、類似不動産の資本的支出の水準による検証を行い、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	27,198	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.4	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件及びその他の条件にかかる諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	609,000	—
	割引率	(%)	4.2	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定した。
	最終還元利回り	(%)	4.6	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	463,000	—
	土地割合	(%)	43.0	—
	建物割合	(%)	57.0	—
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

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/>

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. N-stage 行徳Ⅱ



2. N-stage 大和



3. N-stage 市川国府台



(補足資料) 本件取引に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
物件数	253 棟	3 棟	4 棟	252 棟
賃貸可能戸数	18,668 戸	306 戸	156 戸	18,818 戸
賃貸可能面積	771,350.55 m ²	7,478.53 m ²	8,269.23 m ²	770,559.85 m ²

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得(予定)価格総額	3,977 億円	66 億円	42 億円	4,001 億円
鑑定評価額	4,909 億円	68 億円	55 億円	4,922 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」及び「譲渡予定資産」については2024年3月31日を、「取得予定資産」については2024年6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)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	2,025 億円(50.9%)	66 億円	6 億円	2,085 億円(52.1%)
ファミリー	851 億円(21.4%)	-	35 億円	815 億円(20.4%)
ヘルスケア	1,101 億円(27.7%)	-	-	1,101 億円(27.5%)

(参考) 前期(2024年3月期(第36期))運用状況及び分配金の実績並びに当期(2024年9月期(第37期)) 予想

	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
前期実績	13,284 百万円	6,599 百万円	5,813 百万円	5,813 百万円	2,425 円	2,300 円
前回発表 当期予想(A)	12,637 百万円	5,934 百万円	5,031 百万円	5,030 百万円	2,090 円	2,300 円
今回修正 当期予想(B)	14,142 百万円	7,231 百万円	6,333 百万円	6,332 百万円	2,631 円	2,400 円
増減額(B-A)	1,504 百万円	1,296 百万円	1,302 百万円	1,302 百万円	541 円	100 円
増減率	11.9%	21.8%	25.9%	25.9%	25.9%	4.3%

(注1) 前提期末発行済投資口数:2,406,890 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) 上記数値は本日付で公表しました「2024年9月期(第37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」の別紙前提条件に記載した条件に基づき算出した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) 2024年9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、635百万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。

詳細については、本日付で公表しました「2024年9月期(第37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」をご参照ください。

以上