

2025年1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

国内不動産の譲渡(賃貸住宅2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、資産の譲渡(以下「本件譲渡」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. 本件譲渡の概要

本件譲渡の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年1月22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、2025年4月2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 9月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2024年 9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)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
1	willDo 岡山駅西口 (岡山県岡山市)	859,310	1,360,000	500,689	1,440,000	524,724	芙蓉総合リース 株式会社
2	willDo 岡山大供 (岡山県岡山市)	819,749	1,210,000	390,250	1,260,000	390,640	
	合計	1,679,059	2,570,000	890,940	2,700,000	915,364	

(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) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額(2024年9月末)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3) 本件譲渡に係る媒介者は、利害関係人等に該当しません。

(注4) 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。

II. 本件譲渡の理由

本投資法人は、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っています。

譲渡対象物件については、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選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の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、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

【本件譲渡の個別理由】

No.	物件名称	所在地	築年数 (注)	ポートフォリオ に占める比率 (鑑定評価額 ベース) (注)	譲渡理由
1	willDo 岡山駅西口	岡山県 岡山市	17.0 年	0.3%	・ポートフォリオの築年分布の平準化を図り、ポートフォリオの質の改善に資するため。
2	willDo 岡山大供	岡山県 岡山市	16.6 年	0.2%	・ポートフォリオの築年分布の平準化を図り、ポートフォリオの質の改善に資するため。

(注) 2024年9月末時点に基づきます。

III. 本件譲渡の内容

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9月30日時点の情報、総賃料収入は2024年9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 岡山駅西口(O-7-068)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	岡山県岡山市北区昭和町11番17号				
用途	共同住宅・店舗				
建築時期	2007年9月13日				
鑑定評価額	1,360,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	46,231千円			
	敷金・保証金	5,782千円			
	総賃貸可能面積	3,794.40 m ²			
	総賃貸面積	3,767.10 m ²			
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	96.8%	96.4%	98.9%	99.3%	99.3%

物件名称(物件番号)	willDo 岡山大供(O-7-087)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号				
用途	共同住宅				
建築時期	2008年3月11日				
鑑定評価額	1,210,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	39,671千円			
	敷金・保証金	3,876千円			
	総賃貸可能面積	3,446.94 m ²			
	総賃貸面積	3,224.63 m ²			
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	95.4%	92.1%	94.2%	93.6%	93.6%

IV. 本件譲渡先の概要

(1) 名称	芙蓉総合リース株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1 住友不動産麹町ガーデンタワー
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
(4) 事業内容	法人向けリース・ファイナンスサービスの提供および以下事業分野における各種ソリューションの提供 ・不動産 ・航空機 ・エネルギー環境 ・BPO/ICT ・ヘルスケア ・モビリティ物流 ・サーキュラーエコノミー ・その他
(5) 資本金	10,532 百万円
(6) 売上高	708,538 百万円
(7) 設立年月日	1969 年 5 月 1 日
(8) 純資産	477,326 百万円
(9) 総資産	3,390,324 百万円
(10) 大株主	ヒューリック株式会社(13.96%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(9.06%)、明治安田生命保険相互会社(8.46%)、他
(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・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・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・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・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

V. 本件譲渡の日程

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結：2025 年1月 22 日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025 年4月 2 日

VI. 決済方法等

本件譲渡については、譲渡実行時に全額決済を行います。

VII. 今後の見通し

本件譲渡は、譲渡予定日が 2025 年4月 2 日であることから、2025 年3月期(第 38 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2025 年9月期(第 39 期)においては、不動産等売却益 915 百万円を計上する見込みですが、2025 年9月期(第 39 期)の運用状況の予想及び分配金の予想については、現在精査中であるため、上記の事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて公表する予定です。

VIII. 鑑定評価書の概要

物件名称	willDo 岡山駅西口			
鑑定評価額	1,360,000,000 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9月30日			
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,360,000	-	
直接還元法による価格	(千円)	1,390,000	-	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	94,233	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	94,326	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借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)	1,216	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)	1,701	礼金、アンテナ設置料等をその他の収入として計上。
	空室等損失	(千円)	3,011	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)	-	敷金等により担保されるため非計上。
(b)				
(2) 総運営費用	(千円)	22,802	-	
	維持管理費	(千円)	2,316	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)	3,870	収支実績等を考慮して査定。
	修繕費	(千円)	5,545	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3: 資本的支出7」に配分して査定。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,699	PM 契約書等に基づき計上。
	テナント募集費用等	(千円)	1,547	年間、住宅は25.0%、店舗は5.0%のテナントが入替わること想定し計上。
	公租公課	土地		2024年度課税資料に基づき計上。
		建物		2024年度課税資料に基づき計上。
		償却資産		2024年度課税資料に基づき計上。
損害保険料	(千円)	338	保険料一覧に基づき計上。	
その他費用	(千円)	1,413	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)	71,430	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	61	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)	6,110	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3: 資本的支出7」に配分して査定。	
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	65,382	-	
(7) 還元利回り	(%)	4.7	類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し査定。	
DCF 法による価格	(千円)	1,350,000	-	
割引率	(%)	4.8	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。	
	(%)	4.9	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	(千円)	1,250,000	-	
土地割合	(%)	35.5	-	
	(%)	64.5	-	
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			

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称		willDo 岡山大供		
鑑定評価額		1,210,000,000 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9月 30 日		
項目		内容	概要等	
収益価格		(千円)	1,210,000	-
直接還元法による価格		(千円)	1,230,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	84,728	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	84,463	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借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)	1,404	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)	2,520	礼金、アンテナ設置料等をその他の収入として計上。
	空室等損失	(千円)	3,659	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)	-	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 総運営費用		(千円)	21,521	-
	維持管理費	(千円)	2,114	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)	3,888	収支実績等を考慮して査定。
	修繕費	(千円)	4,881	ER、類似事例に基づく数値を「修繕 3: 資本的支出 7」に配分して査定。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,509	PM 契約書等に基づき計上。
	テナント募集費用等	(千円)	1,466	年間、25.0%のテナントが入れ替わることを想定し計上。
	公租公課	(千円)	5,811	土地 2024 年度課税資料に基づき計上。 建物 2024 年度課税資料に基づき計上。 償却資産 2024 年度課税資料に基づき計上。
	損害保険料	(千円)	325	保険料一覧に基づき計上。
その他費用	(千円)	1,525	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)	63,207	-
(4) 一時金の運用益		(千円)	41	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)	5,460	ER、類似事例に基づく数値を「修繕 3: 資本的支出 7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(千円)	57,789	-
(7) 還元利回り		(%)	4.7	類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し査定。
DCF 法による価格		(千円)	1,200,000	-
割引率		(%)	4.8	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		(%)	4.9	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格		(千円)	1,160,000	-
土地割合		(%)	40.0	-
建物割合		(%)	60.0	-
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/>

(補足資料) 本件譲渡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)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c) (注)	(a)-(b)-(c)
物件数	249 棟	2 棟	3 棟	244 棟
賃貸可能戸数	18,632 戸	207 戸	216 戸	18,209 戸
賃貸可能面積	765,983.37 m ²	7,241.34 m ²	8,292.11 m ²	750,449.92 m ²

(注) 2024年12月20日発表の「国内不動産の譲渡(賃貸住宅3物件)に関するお知らせ」の譲渡予定資産を意味します。(以下同じです。)

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
取得価格総額(注1)	3,993 億円	22 億円	21 億円	3,950 億円
鑑定評価額(注2)	4,919 億円	25 億円	30 億円	4,863 億円

(注1) 取得価格総額は、取得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、グランカーサ東中野及びグランカーサ綾瀬は2024年9月1日を、その他の物件は2024年9月30日を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(取得価格ベース) >

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
ワンルーム	2,077 億円(52.0%)	22 億円	17 億円	2,037 億円(51.6%)
ファミリー	815 億円(20.4%)	-	3 億円	811 億円(20.5%)
ヘルスケア	1,101 億円(27.6%)	-	-	1,101 億円(27.9%)

以上