

2025年9月19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(ステラートシティ桜山)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9月19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10月23日付で譲渡することを予定しています。

物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2025年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2025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)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
ステラートシティ桜山 (愛知県名古屋市中)	574,253	829,000	254,746	890,000	277,536	非開示 (注3)

(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(2025年3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益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 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。

(注5) 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。

### 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 2025 年3月 31 日時点の情報、総賃料収入は 2025 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)	ステラートシティ桜山(F-5-032)				
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昭和区広見町一丁目6番地				
用途	共同住宅				
建築時期	2006年7月5日				
鑑定評価額	829,000千円				
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	24,630千円			
	敷金・保証金	3,077千円			
	総賃貸可能面積	1,914.07 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	1,914.07 m <sup>2</sup>			
稼働率の推移	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月
	96.2%	92.3%	96.2%	92.4%	100.0%

### IV. 本件譲渡先の概要

本件譲渡の譲渡予定先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、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益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

### V. 本件譲渡の日程

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2025年9月19日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025年10月23日

### VI. 決済方法等

契約締結時に手付金として10百万円を受領し、譲渡実行時に手付金を控除した残代金を決済予定です。

### VII. 今後の見通し

本件譲渡は、譲渡予定日が2025年10月23日であることから、2025年9月期(第39期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2026年3月期(第40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		ステラートシティ桜山	
鑑定評価額		829,000,000 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		2025年3月31日	
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	829,000	-
直接還元法による価格	(千円)	844,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	50,867	-
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	47,246	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)	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(満車想定)。
その他収入	(千円)	1,600	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入。
(b)			
空室等損失	(千円)	1,543	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)	11,879	-
維持管理費	(千円)	1,332	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)	918	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)	1,231	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)	832	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)	3,789	土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。 償却資産 固定資産税。
損害保険料	(千円)	209	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)	915	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)	38,987	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	38	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)	3,582	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)	35,443	-
(7) 還元利回り	(%)	4.2	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。
DCF 法による価格	(千円)	823,000	-
割引率	(%)	4.3	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	(%)	4.4	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)	818,000	-
土地割合	(%)	55.5	-
建物割合	(%)	44.5	-
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	

以上

(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	243 棟	1 棟	3 棟	239 棟
賃貸可能戸数	18,261 戸	26 戸	373 戸	17,862 戸
賃貸可能面積	742,506.01 m <sup>2</sup>	1,914.07 m <sup>2</sup>	9,467.49 m <sup>2</sup>	731,124.45 m <sup>2</sup>

(注)2025年7月18日発表「国内不動産の譲渡(賃貸住宅2物件)に関するお知らせ」及び2025年8月8日発表「国内不動産信託受益権の譲渡(フォレスト・ヒル仙台青葉)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)	3,991 億円	7 億円	38 億円	3,945 億円
鑑定評価額(注2)	4,899 億円	8 億円	39 億円	4,852 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、グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木は2025年2月1日を、グランカーサ高井田は2025年5月1日を、その他の物件は2025年3月31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	2,123 億円(53.2%)	-	38 億円	2,085 億円(52.9%)
ファミリー	797 億円(20.0%)	7 億円	-	790 億円(20.0%)
ヘルスケア	1,069 億円(26.8%)	-	-	1,069 億円(27.1%)

以上