

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得（賃貸住宅 2 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」

銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

2024年9月18日



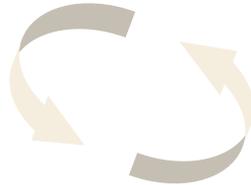
本件取引の概要及び理由

本件取引の概要

1. 取得予定資産

No.	物件名称	用途	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (2024年9月) (百万円)	取得 予定日
1	グランカーサ東中野 (東京都中野区)	居住用施設 (ワンルーム)	1,174	1,310	2024年 11月1日
2	グランカーサ綾瀬 (東京都足立区)		680	729	
取得合計			1,854	2,039	-

取得資産平均築年数
1.4年
鑑定比 ▲9.1%で取得



譲渡資産平均築年数
17.0年
鑑定同額で譲渡

2. 譲渡予定資産

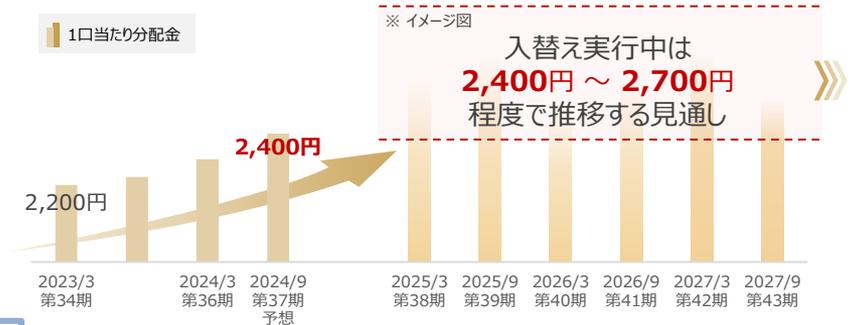
No.	物件名称	帳簿価額 (2024年3月末) (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	譲渡 予定日
1	willDo金山 (愛知県名古屋市中区)	282	400	425	2024年 10月31日
2	willDo金山沢下 (愛知県名古屋市中区)	283	424		
3	willDo松原 (愛知県名古屋市中区)	424	583		
4	willDo代官町 (愛知県名古屋市中区)	510	602		
譲渡合計		1,500	2,009	425	-

分配金の積み増し、内部留保、
新たな資産の取得への活用

本件取引の理由

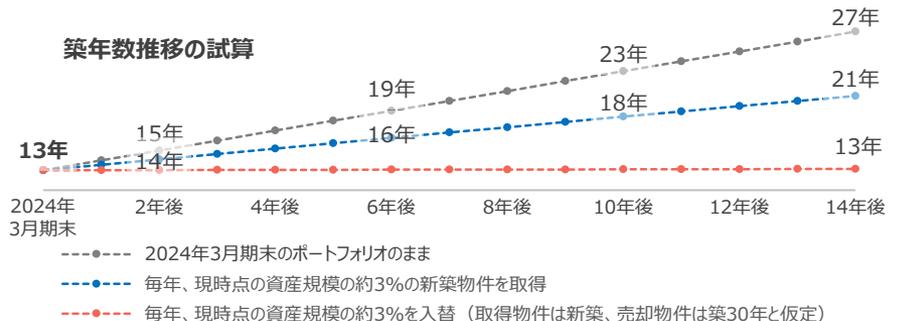
1 分配金の積み増し

- 適切なタイミング及び価格で資産譲渡を実施し、含み益を譲渡益として顕在化譲渡益見込み額 425百万円
- 譲渡益は内部留保又は分配金として還元予定
今後も譲渡は継続予定であり、その際に発生が見込まれる譲渡益は一部を内部留保し、一部を即時還元する計画



2 内部成長力強化

- 築年による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、現時点で資産譲渡することにより、NCFの最大化及び今後のダウンサイドリスクをコントロール



取得予定資産の概要

グランカーサ東中野



所在地	東京都中野区
取得予定日	2024年11月1日
取得予定価格	1,174百万円
鑑定評価額	1,310百万円
建築時期	2023年6月24日
賃貸可能戸数	32戸
稼働率 (2024年7月末時点)	100.0%
鑑定NOI利回り	3.6%

- 本物件はJR中央・総武緩行線「東中野」駅から徒歩2分の場所に位置する2023年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造12階建て、1 K17戸、1 DK15戸より構成されています。

グランカーサ綾瀬

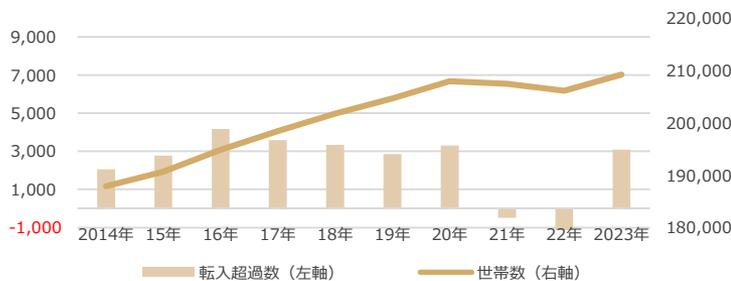


所在地	東京都足立区
取得予定日	2024年11月1日
取得予定価格	680百万円
鑑定評価額	729百万円
建築時期	2022年6月7日
賃貸可能戸数	29戸
稼働率 (2024年7月末時点)	96.6%
鑑定NOI利回り	3.9%

- 本物件は東京メトロ千代田線、JR常磐線「綾瀬」駅から徒歩7分の場所に位置する2022年6月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造7階建て、1 K28戸、1 DK1戸より構成されています。

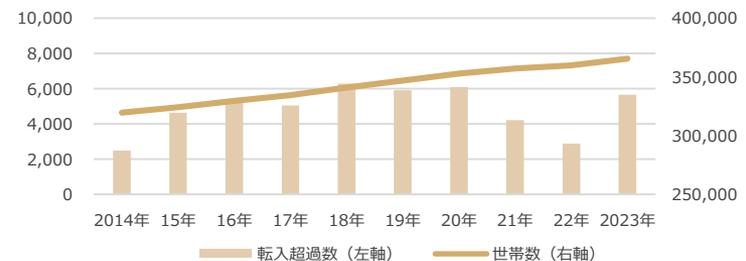
世帯数および世帯転入超過数の推移

東京都中野区



両区ともに
世帯数
増加傾向

東京都足立区



注釈

本資料文中において記載する数値は、特に記載のない限り、記載未満の桁数は切り捨て、比率は記載未満の桁数で四捨五入しています。

2 ページ

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。
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。
3. 本件取得に係る媒介者はありません。
4. 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。
5. 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額（2024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。
6. 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。
7. 「取得資産平均築年数」及び「譲渡資産平均築年数」は、2024年7月31日時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
8. 「築年数推移」は、2024年3月31日を基準日とした資産規模、築年数を基に試算しています。
9. 「1口当たり予想分配金」は本書の作成日現在における予想であり、実際の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。
10. 将来における「1口当たり分配金」は本書の作成日現在における予想であり、実際の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。

3 ページ

1. 「世帯数および世帯転入超過数の推移」は東京都中野区及び足立区公表のデータに基づき、本資産運用会社にて作成。