

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2025年12月10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

国内不動産信託受益権の取得(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「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産の取得(以下「本件取得」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. 本件取得の概要

本件取得の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年12月10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、2025年12月19日付で取得することを予定しています。

No.	物件名称	所在地	用途 (注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (2025年11月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の 差額(B)-(A) (千円) (A)/(B))	取得先
1	エルスタンザ 広瀬通 RESIDENCE (注3)	宮城県 仙台市	居住用施設 (ワンルーム)	1,585,000	1,800,000	215,000 (88.1%)	非開示 (注4)
2	シーズンフラツツー番町 (注3)	宮城県 仙台市	居住用施設 (ワンルーム)	965,000	1,030,000	65,000 (93.7%)	
合計				2,550,000	2,830,000	280,000	

(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)2026年1月31日時点で物件名称を「グランカーサ広瀬通」及び「グランカーサー番町」に変更予定です

(注4)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」、並びに本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5)取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

(注6)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. 本件取得の理由

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。

取得対象物件については、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選定しました。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の 2025 年 6 月 19 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. 本件取得の内容

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＞

1. 「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一の建物所在地)を記載しています。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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、2025 年 10 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。
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 2025 年 11 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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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 2025 年 10 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 2025 年 10 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 2025 年 10 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貸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、又は締結予定の場合、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 2025 年 10 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 2025 年 10 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、収益性及び处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. エルスタンザ広瀬通 RESIDENCE

資産の概要						
取得予定資産の種別	信託受益権					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)					
信託契約期間	未定					
取得予定価格	1, 585 百万円	取得予定日	2025 年 12 月 19 日			
鑑定評価額 (価格時点)	1, 800 百万円 (2025 年 11 月 30 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)	宮城県仙台市青葉区大町二丁目 13 番 12 号					
交通アクセス	仙台市地下鉄東西線「大町西公園」駅 約 450m					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域		
	面積	484. 92 m ²	容積率/建ぺい率	500%/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 10 階建	賃貸可能戸数	73 戸		
	延床面積	2, 375. 55 m ²	建築時期	2019 年 8 月 23 日		
設計者	株式会社 INA 新建築研究所 東日本支社					
施工者	株式会社福田組 東北支店					

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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	33,515 千円	地震 P M L	5.3%			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(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・スル一型			
賃貸借の概要						
月額賃料	5,533 千円					
敷金・保証金	6,258 千円					
賃貸可能面積	2,195.57 m ²	テナント総数	1			
賃貸面積	1,740.63 m ²	稼働率	79.3%			
担保設定予定の有無	無し					
特徴						
立地特性：本物件は仙台市地下鉄東西線「大町西公園」駅から徒歩6分の場所に位置する2019年8月竣工のマンションです。仙台駅へのアクセスがよく、物件周辺にスーパーマーケットやコインランドリーなど生活利便施設も揃っており、単身者やDINKSの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10階建で、1K54戸、1LDK18戸、物販店舗1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。						
特記事項						
特記すべき事項はありません。						

2. シーズンプラツツ一番町

資産の概要			
取得予定資産の種別	信託受益権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)		
信託契約期間	未定		
取得予定価格	965 百万円	取得予定日	2025年12月19日
鑑定評価額 (価格時点)	1,030 百万円 (2025年11月30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)	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目16番8号		
交通アクセス	仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅 約650m		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	329.27 m ²	容積率／建ぺい率 400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	賃貸可能戸数 33戸
	延床面積	1,705.01 m ²	建築時期 2023年5月22日
設計者	エムズ企画設計株式会社		
施工者	株式会社福田組 東北支店		
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	0 千円
長期修繕費用の見積額	11,386 千円	地震 P M L	5.6%
PM会社	株式会社長谷工ライブネット(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・スル一型
賃貸借の概要			
月額賃料	3,593 千円		
敷金・保証金	3,160 千円		
賃貸可能面積	1,286.12 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	1,122.73 m ²	稼働率	87.3%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

立地特性：本物件は仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅から徒歩9分の場所に位置する2023年5月竣工のマンションです。仙台駅へのアクセスがよく、駅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。

物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造12階建で、1LDK33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。

特記事項

特記すべき事項はありません。

IV. 本件取得先の概要

本件取得先は国内事業会社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・本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、本投資法人又は本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」、並びに本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. 本件取得予定資金

手元資金を充当します。

VI. 本件取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2025年12月10日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2025年12月19日

VII. 決済方法等

本件取得については、取得実行時に全額決済を行います。

VIII. 今後の見通し

本件取得による、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。なお、本件取得による2026年9月期(第41期)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

IX. 鑑定評価書の概要

物件名称	エルスタンザ広瀬通 RESIDENCE		
鑑定評価額	1,800,000,000 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 11 月 30 日		
項目	内 容		概 要 等
収益価格	(千円)	1,800,000	-
直接還元法による価格	(千円)	1,850,000	-
(1) 総運営収益:(a)-(b)	(千円)	93,117	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	91,919 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)	2,832 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)	1,762 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 貸倒損失	(千円)	3,395 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。 - 敷金等により担保されるため非計上。
(2) 総運営費用	(千円)	20,726	-
	維持管理費	(千円)	2,397 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)	1,053 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)	2,701 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fee	(千円)	1,827 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)	3,874 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)	6,182 土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	362 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)	2,327 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)	72,391 -
(4) 一時金の運用益	(千円)	83	運用利回りを 1.0% として運用益を計上。
	(千円)		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)	70,302	-
(7) 還元利回り	(%)	3.8	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)	1,780,000	-
割引率	(%)	3.9	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	(%)	4.0	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)	1,710,000	-
土地割合	(%)	64.1	-
建物割合	(%)	35.9	-
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		

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	シーズンプラツツ一番町		
鑑定評価額	1,030,000,000 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 11 月 30 日		
項目	内 容		概 要 等
収益価格	(千円)	1,030,000	-
直接還元法による価格	(千円)	1,060,000	-
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円)	54,336	-
(a)	共益費込み賃料収入	(千円)	53,692 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)	1,320 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)	1,066 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)	1,742 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)	13,135	-
	維持管理費	(千円)	2,098 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)	771 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)	1,453 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費	(千円)	1,065 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)	2,343 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)	4,074 土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	240 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)	1,086 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)	41,201	-
(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)	962	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)	40,280	-
(7)還元利回り	(%)	3.8	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)	1,020,000	-
割引率	(%)	3.9	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	(%)	4.0	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)	1,180,000	-
土地割合	(%)	60.9	-
建物割合	(%)	39.1	-
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/>

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. エルスタンザ広瀬通 RESIDENCE

外観写真



地図



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2. シーズンフラツツー番町

外観写真



地図



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)	その他譲渡予定資産 (c) (注)	(a)+(b)-(c)
物件数	234 棟	2 棟	1 棟	235 棟
賃貸可能戸数	17,554 戸	106 戸	252 戸	17,408 戸
賃貸可能面積	716,411.71 m ²	3,481.69 m ²	6,497.06 m ²	713,396.34 m ²

(注)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)	取得予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得価格総額(注1)	3,891 億円	25 億円	27 億円	3,889 億円
鑑定評価額(注2)	4,812 億円	28 億円	28 億円	4,812 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、グランカーサ蒲田ウエストは2025年10月1日を、グランカーサ横濱石川町、グランカーサ川崎生田は2025年11月1日を、エルスタンザ広瀬通 RESIDENCE、シーズンフラツツ一番町は2025年11月30日を、その他の物件は2025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)	取得予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	2,135 億円(54.9%)	25 億円	27 億円	2,133 億円(54.8%)
ファミリー	811 億円(20.8%)	-	-	811 億円(20.9%)
ヘルスケア	944 億円(24.3%)	-	-	944 億円(24.3%)

以上