

2020年11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 正田 郁夫
 (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 福島 寿雄
 問い合わせ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
 Tel. 03-6757-9680

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (賃貸住宅2物件及びヘルスケア施設3物件)

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、不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件取得の概要

取得予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2020年11月19日付で、各取得先との間で各取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約を締結しており、2020年12月10日付で取得することを予定しています。

物件名称	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 (2020年10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
スプラディッド 難波元町(注4)	大阪府大阪市	居住用施設 (ワンルーム)	5,820,000	6,120,000	300,000 (95.1%)	合同会社東京レ ジデンシャル1
グランカーサ 藤沢	神奈川県 藤沢市	居住用施設 (ファミリー)	1,000,000	1,050,000	50,000 (95.2%)	合同会社東京レ ジデンシャル1
居住用施設 小計			6,820,000	7,170,000	350,000 (95.1%)	
グッドタイムリビング 大阪ベイ	大阪府大阪市	ヘルスケア 施設	4,700,000	4,820,000	120,000 (97.5%)	合同会社GTL ヘルスケア2
サニーライフ 日吉	神奈川県 川崎市	ヘルスケア 施設	2,060,000	2,190,000	130,000 (94.1%)	大和証券 ファシリティーズ 株式会社
サニーライフ 調布	東京都調布市	ヘルスケア 施設	1,920,000	2,150,000	230,000 (89.3%)	合同会社 DA ヘルスケア4
ヘルスケア施設 小計			8,680,000	9,160,000	480,000 (94.8%)	
合計			15,500,000	16,330,000	830,000 (94.9%)	

(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ます。「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。

(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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(注4) 2021年1月に、物件名称を「グランカーサ難波元町」に変更予定です。以下同じです。

(注5) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。

II. 取得及び貸借の理由

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、資産規模の成長と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及び貸借を決定しました。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2020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. 取得予定資産及び貸借の内容

取得予定資産及び貸借の内容については、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>

a. 資産の概要に関する説明

1. 所在地の「住居表示」は、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。)上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法(平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。)第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
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「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。
4. 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。
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「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。
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. 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。
10. 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。
11. 「賃貸可能戸数」は、2020年9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(居住用施設のみ記載しています。)
12. 「賃貸区画数」は、取得予定資産について2020年9月30日時点で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(ヘルスケア施設のみ記載しています。)
13. 「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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

14. 「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者を記載しています。
 15. 「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。
 16. 「テナント総数」は、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。
 17. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について2020年9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。
 18. 「賃貸面積」は、取得予定資産について2020年9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。
 19. 「月額賃料」は、取得予定資産について2020年9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。
 20. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について2020年9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。
 21. 「稼働率」は、取得予定資産について2020年9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。
 22. 「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。
 23. 「地震PML」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より2020年8月に取得したものです。
 24. 「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。
 25. 「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。
- b. 入居者の状況・施設の概要に関する説明(ヘルスケア施設のみ記載しています。)
1. 「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
 2. 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
 3. 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
 4. 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
 5. 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
 6. 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
 7. 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
 8. 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
 9. 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

10. 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
11. 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は 0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
12. 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
13. 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。
14. 「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。
15. 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。
16. 「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制(最小時人数)を記載しています。
17. 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
18. 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

1. スプラディッド難波元町

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産信託受益権		
信託受託者(予定)		三井住友信託銀行株式会社		
信託契約期間		2019年12月6日から2030年12月31日まで		
取得予定価格		5,820百万円	取得予定日	2020年12月10日
鑑定評価額 (価格時点)		6,120百万円 (2020年10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) 大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番14号 (地番) 大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番33		
交通アクセス		JR関西本線「JR難波」駅 約350m、Osaka Metro四つ橋線「なんば」駅 約400m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,301.29 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき15階建	賃貸可能戸数	196戸
	延床面積	8,409.56 m ²	建築時期	2019年11月16日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
設計者		信和建設株式会社		
施工者		信和建設株式会社		
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
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		63,160千円	地震PML	7.8%
PM会社		信和建設株式会社		
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		25,188千円		
敷金・保証金		1,682千円		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

賃貸可能面積	7,640.08 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	7,328.24 m ²	稼働率	95.9%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro 四つ橋線「なんば」駅から徒歩5分の場所に位置する、コンパクトタイプのマンションです。「なんば」駅は、「梅田」駅まで約8分、大阪府内で唯一の新幹線停車駅である「新大阪」駅まで約16分でアクセスが可能なほか、JR線と南海線の利用も可能であり、良好な交通利便性を有する駅です。難波エリアはなんばパークスやなんばスカイオといった大規模商業施設やオフィス等が集積する繁華性の高い地域であるものの、本物件は比較的閑静なエリアに位置しており、利便性と暮らしやすさが調和した、住宅地としての安定的なニーズが今後も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15階建てで、全室が1LDKの間取りで構成されています。各居室は白、茶色もしくは黒を基調としてデザインされ、玄関の上がり框の高さやキッチン備え付けカウンターなど細部までこだわって造られています。また、共用部の設備も充実しており、エントランスには高級感のある暖炉やソファが来客用に配置されているほか、十分な台数の機械式駐車場を有するなど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			
該当事項はありません。			

2. グランカーサ藤沢

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2020年1月21日から2030年12月31日まで			
取得予定価格	1,000百万円	取得予定日	2020年12月10日	
鑑定評価額 （価格時点）	1,050百万円 （2020年10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）神奈川県藤沢市藤沢字大道東89番地6 （地番）神奈川県藤沢市藤沢字大道東89番6、89番23			
交通アクセス	JR東海道本線「藤沢」駅 約450m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積（注）	457.93 m ²	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	賃貸可能戸数	24戸
	延床面積	1,912.51 m ²	建築時期	2019年4月5日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
設計者	大末建設株式会社			
施工者	大末建設株式会社			
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
調査機関又は構造計算適合性判定者	株式会社 ERI ソリューション			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	340千円	
長期修繕費用の見積額	15,860千円	地震PML	10.3%	
PM会社	清水総合開発株式会社			
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	4,776千円			
敷金・保証金	5,502千円			
賃貸可能面積	1,701.84 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	1,701.84 m ²	稼働率	100.0%	
担保設定予定の有無	無し			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

特徴	
立地特性：	本物件は JR 東海道本線「藤沢」駅から徒歩6分の場所に位置しています。「藤沢」駅は、「横浜」駅まで直通約20分、「東京」駅まで直通約47分でアクセス可能であり、ターミナル駅へのダイレクトなアクセスに優れています。また、「藤沢」駅は観光地へのアクセスにも優れており、景勝地として全国的に著名な江ノ島や1年を通じて人気の高い鎌倉へ20分以内でのアクセスが可能です。本物件は「藤沢」駅前のルミネやオーパ、ビックカメラといった大型の商業施設や家電量販店等の立ち並ぶ駅前商業地域への接近性に優れていることに加え、周辺にはスーパーやコンビニエンスストアのほか、銀行、郵便局、市役所といった施設も存するなど、生活利便性が良好で、住宅地としての安定的なニーズが今後も見込まれる物件です。
物件特性：	本物件は分譲用に開発された鉄筋コンクリート造13階建の3LDKタイプのファミリー用マンションです。共用部は天然石調のタイルがあしらわれたエントランス内に、メールボックス一体型宅配ロッカー、防災用の備蓄倉庫が配置され、また専有部は、ウォークインクローゼット、大容量のパントリー、食器洗浄乾燥機、ミストサウナ付き浴室を全室に完備するなど、全体として様式美と機能美の調和した快適な暮らしを入居者に提供するクオリティの高い物件となっています。
特記事項	
対象敷地の南西側道路は、都市計画道路(3・5・2 鎌倉片瀬藤沢線・計画幅員15m)に該当し、対象敷地の南西側の一部が幅幅予定区域に含まれています。事業決定はなされず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南西側の一部(約12.53㎡)が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。	

(注) 本物件土地の一部(約19.7㎡)が道路として使用されています。

3. グッドタイムリビング 大阪ベイ

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約期間	2020年1月31日から2030年12月31日まで			
取得予定価格	4,700百万円	取得予定日	2020年12月10日	
鑑定評価額 (価格時点)	4,820百万円 (2020年10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) 大阪府大阪市港区弁天一丁目3番3号 (地番) 大阪府大阪市港区弁天一丁目3番1			
交通アクセス	Osaka Metro 中央線 「弁天町」駅 約24m			
土地	所有形態	所有権(敷地権)	用途地域	商業地域
	面積	5,568.41㎡(敷地権割合1,000,000分の177,250)	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下2階付10階建	賃貸区画数	2区画
	延床面積	13,372.09㎡	建築時期	2006年8月15日
	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム・駐車場・店舗・病院
設計者	株式会社昭和設計(新築)、株式会社MASA(用途変更)			
施工者	鹿島建設株式会社(新築)、イトイ大建株式会社(用途変更)			
建築確認機関	一般財団法人日本建築総合試験所			
調査機関又は構造計算適合性判定者	株式会社 ERI ソリューション			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	20,570千円	
長期修繕費用の見積額	92,320千円	地震PML	7.5%	
PM会社	ジョーンズラングラサル株式会社			
マスターリース会社	本投資法人	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	非開示(注)			
敷金・保証金	非開示(注)			

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

賃貸可能面積	8,107.32 m ²	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
賃貸面積	8,107.32 m ²	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積	4,915.39 m ²	全体に占める割合	60.6%
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2006年9月1日から2040年1月30日まで			
賃料改定：賃貸借開始日から満3年経過ごとに経済情勢の変動等を勘案して、協議のうえ改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は借借人が、上記契約期間満了日の、6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して3年間自動的に更新されるものとします、以後も同様とします。			
中途解約：2030年1月30日までは中途解約できないものとします。但し、借借人は不可期間中に中途解約を希望する場合、中途解約の希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。なお、中途解約は解約希望日の翌日から解約不可期間の満了日までの期間に相当する本物件の賃料相当額の全額を違約金として賃貸人に支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替借借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替借借人と賃貸人との新たな賃貸借契約が締結されること、のいずれかを満たす場合に限るものとします。			
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2020年7月1日)			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2006年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数	93室
居住の権利形態	利用権	定員	101人
居室面積帯	18.01m ² ～43.18m ²	入居者数	88人
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	87.1%
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢	88.0歳
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金 (前受家賃)	9,800,000円～13,210,000円	—
	月額利用料	242,000円	405,400円
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制 (最小時人数)	看護職員及び介護職員3名
協力医療機関	社会医療法人きつこう会 多根総合病院 独立行政法人地域医療機能推進機構 大阪みなと中央病院 医療法人喜多クリニック 弁天町クリニック かもめクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人栄知会 小野歯科医院		
特徴			
立地特性：本物件はOsaka Metro 中央線「弁天町」駅に直結しており、駅まで徒歩約1分の超高層複合ビル「クロスシティ弁天町」内に所在しています。主要駅の「大阪」駅へのアクセスがよく、かつ1階は食品スーパーのため、交通利便性と生活利便性を兼ね備えた生活環境となっています。			
物件特性：本物件は介護付有料老人ホームであり、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる18m ² 以上の広さの個室を提供しています。また、居室設備として洗面台、トイレ、一部キッチンを備えているほか、共有部分には、入居者専用サロン、ビューティーサロン、ライブラリー、屋上庭園など多様な共用施設を備えています。なお、本物件の1階から3階には食品スーパーのほか、飲食店やクリニックモール等が入居しています。			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

4. サニーライフ日吉

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産信託受益権		
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託契約期間	2020年3月30日から2030年12月31日まで		
取得予定価格	2,060百万円	取得予定日	2020年12月10日
鑑定評価額 （価格時点）	2,190百万円 （2020年10月1日時点）	鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
所在地	（住居表示）神奈川県川崎市幸区矢上15番8号 （地番）神奈川県川崎市幸区矢上965番3、他6筆		
交通アクセス	JR横須賀線「新川崎」駅 約1.3km、 東急東横線「元住吉」駅 約1.4km、「日吉」駅 約1.8km		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 準住居地域 (B) 第一種住居地域
	面積	1,903.98㎡	容積率／建ぺい率 (A) 300％／60％ (B) 200％／60％
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建	賃貸区画数 3区画
	延床面積	4,079.21㎡	建築時期 2020年2月27日
	所有形態	所有権	用途 老人ホーム・店舗
設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関	アウェイ建築評価ネット株式会社		
調査機関又は構造計算 適合性判定者	大和不動産鑑定株式会社		
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	24,053千円	地震PML	7.6%
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	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	非開示（注）		
敷金・保証金	非開示（注）		
賃貸可能面積	4,104.96㎡	主テナント	株式会社 川島コーポレーション
賃貸面積	4,104.96㎡	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積	3,747.49㎡	全体に占める割合	91.2%
（主テナントの契約概要）			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2020年3月23日から2040年4月30日まで			
賃料改定：賃貸人及び賃借人は契約期間中であっても、物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が不相応と認められるに至ったときは、協議の上合意することにより賃料を改定できるものとします。			
契約更新：契約期間満了日の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新されるものとします。			
中途解約：賃貸借期間内は中途解約できないものとします。但し賃借人が12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、解約ができるものとします。また、賃貸人及び賃借人が協議し、賃貸人及び新たな賃借人との間で本契約と同等の賃貸借契約が成立した場合には、賃貸借期間内であっても、解約することができます。賃貸借期間内に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。但し、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。			
当初の賃貸借期間5年間に満たない場合は36か月分の賃料相当額			
当初の賃貸借期間5年以上10年に満たない場合は24か月分の賃料相当額			
当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12か月分の賃料相当額			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年7月1日）			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

オペレーター	株式会社 川島コーポレーション	開設年月日	2020年5月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数	106室
居住の権利形態	利用権	定員	106人
居室面積帯	14.82㎡～15.50㎡	入居者数	10人
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	9.4%
入居者の平均要介護度	3.1	入居者の平均年齢	86.5歳
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金 (前受家賃)	なし	—
	月額利用料	—	163,955円～200,620円
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	医療法人皆吉会プライムコーストみなとみらいクリニック(内科、整形外科)		
協力歯科医療機関	医療法人皆吉会プライムコーストみなとみらい歯科クリニック		
特徴			
<p>立地特性：本物件は川崎市幸区に所在し、戸建て住宅や集合住宅が立ち並ぶ地域に立地しています。当該施設から徒歩2分のバス停「日吉中学校前」はJR横須賀線「新川崎」駅や東急東横線「元住吉」駅への交通利便性が高く、またスーパーやドラッグストアなどが徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い地域です。また、当該施設より徒歩1分程の位置に矢上川が流れ、季節を感じる事ができる生活環境となっています。</p> <p>物件特性：本物件は2020年3月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、14.82～15.50㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えています。なお、本物件は1階の一部にコンビニエンスストアが入居しています。</p>			
特記事項			
<p>テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。</p> <p>本物件を譲渡する場合には、賃借人の書面による承諾が必要となります。</p>			

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

5. サニーライフ調布

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2020年3月16日から2030年12月31日まで			
取得予定価格	1,920百万円	取得予定日	2020年12月10日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,150百万円 (2020年10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) 東京都調布市多摩川三丁目54番地1 (地番) 東京都調布市多摩川三丁目54番1			
交通アクセス	京王電鉄相模原線「京王多摩川」駅 約750m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,949.10㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	賃貸区画数	1区画
	延床面積	3,376.95㎡	建築時期	2020年1月15日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	株式会社ジー・ワイ設計			
施工者	株式会社大勝			
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター			

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

調査機関又は構造計算適合性判定者	大和不動産鑑定株式会社		
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	24,311千円	地震PML	10.4%
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社	本投資法人	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	非開示（注）		
敷金・保証金	非開示（注）		
賃貸可能面積	3,490.28㎡	主テナント	株式会社 川島コーポレーション
賃貸面積	3,490.28㎡	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積	3,490.28㎡	全体に占める割合	100.0%
（主テナントの契約概要）			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2020年1月24日から2045年2月28日まで			
賃料改定：物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が著しく不相当と認められる場合は3年毎に協議のうえ賃料を改定できるものとします。			
契約更新：契約期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしない場合は、期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。			
中途解約：賃貸借期間内は中途解約できないものとします。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合に限って本契約を解約することができるものとします。また本物件を賃借する新たな利用者（新賃借人）が見つかり、賃貸人との協議が整った場合には、賃貸借期間内であっても、賃借人は解約することができるものとします。賃貸借期間内に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。但し、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。			
当初の賃貸借期間5年間に満たない場合は36か月分の賃料相当額			
当初の賃貸借期間5年以上10年に満たない場合は24か月分の賃料相当額			
当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12か月分の賃料相当額			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年4月1日）			
オペレーター	株式会社 川島コーポレーション	開設年月日	2020年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数	99室
居住の権利形態	利用権	定員	99人
居室面積帯	15.60㎡～16.64㎡	入居者数	8人
入居時要件	要支援・要介護	入居率	8.0%
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢	87.3歳
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金 （前受家賃）	なし	—
	月額利用料	—	169,290円
介護に関わる職員体制	3.0：1	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団青い鳥会 上田クリニック（内科） 医療法人社団温心会 いずみクリニック（内科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック 多摩分院		
特徴			
立地特性：本物件は京王相模原線「京王多摩川」駅から徒歩約10分の低層の住宅地に所在しています。周辺には多摩川や植物園があり、自然を感じながら生活できる落ち着いた環境が形成されています。			
物件特性：本物件は2020年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームであり、15.60㎡～16.64㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、収納等を備えています。			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。

(注) 当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

IV. 取得先の概要

(スプラディッド難波元町、グランカーサ藤沢)

(1)	名 称	合同会社東京レジデンシャル1
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人東京レジデンシャル1 職務執行者 三品 貴仙
(4)	事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資 本 金	10万円
(6)	売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設 立 年 月 日	2019年10月15日
(8)	純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資 本 関 係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
	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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(グッドタイムリビング 大阪ベイ)

(1)	名 称	合同会社GTLヘルスケア2
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人DGH2 職務執行者 三品 貴仙
(4)	事 業 内 容	1. 不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5)	資 本 金	40万円
(6)	売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	開示していません。
(7) 設立年月日	2019年11月22日
(8) 純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(サニーライフ日吉)

(1) 名称	大和証券ファシリティーズ株式会社
(2) 所在地	東京都中央区京橋一丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川上 進次
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 株式会社大和証券グループ本社及びその子会社・関連会社の営業用店舗、寮その他の不動産の保有、賃貸借に関する業務 2. 株式会社大和証券グループ本社及びその子会社・関連会社の保有する不動産及び設備の保守、管理、補修に関する業務 3. 不動産の売買、交換、賃貸借並びにその代理及び媒介に関する業務 4. 不動産の管理及びビル経営に関するコンサルタント業務 5. 建築用設備・資材等の斡旋、賃貸 6. オフィス資産（備品・什器・IT資産）等の保有、斡旋及び賃貸 7. 不動産の鑑定評価業務 8. 第二種金融商品取引業に関する業務 9. 建築工事の設計、施工、監理及び請負 10. 不動産特定共同事業に関するコンサルタント業務 等
(5) 資本金	1億円
(6) 売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設立年月日	2019年11月29日
(8) 純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大株主	大和証券グループ本社
(11) 当該会社と本投資法人・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。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	の100%親会社です。また、当該会社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
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	当該会社は資産運用会社との間で、当該会社によるウェアハウジング機能の提供その他のブリッジスキームにおける協力に関し、ウェアハウジング等に関する基本契約を締結しています。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(サニーライフ調布)

(1) 名 称	合同会社DAヘルスケア4
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー33階
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人日本エイチ・シー・ホールディングス 職務執行者 佐藤 雄助
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理 2. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 3. 不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 4. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	30万円
(6) 売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設 立 年 月 日	2019年2月19日
(8) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係はありません。資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

V. 物件取得者等の状況

各取得予定資産の取得先は、それぞれ、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社が全額匿名組合出資を行う特別目的会社又は大和証券グループ本社が100%株式による出資を行っている株式会社であり、いずれも大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先はいずれも、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、それぞれの取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経るとともに、取得予定価格が鑑定評価額以下であることを確認しています。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期、⑥本投資法人が前所有者に支払うウェアハウジング費用の見込み額（注1）を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
スプラディッド 難波元町	① 合同会社東京レジデンシャル1 ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 5,820 百万円 ⑤ 2019 年 12 月 ⑥ 194 百万円	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ 藤沢	① 合同会社東京レジデンシャル1 ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,000 百万円 ⑤ 2020 年 1 月 ⑥ 41 百万円	特別な利害関係にある者以外
グッドタイムリビング 大阪ベイ	① 合同会社G T Lヘルスケア2 ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 4,700 百万円 ⑤ 2020 年 1 月 ⑥ 15 百万円	特別な利害関係にある者以外
サニーライフ 日吉	① 大和証券ファシリティーズ株式会社 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 2,050 百万円 ⑤ 2020 年 3 月 ⑥ 9 百万円	特別な利害関係にある者以外
サニーライフ 調布	① 合同会社D Aヘルスケア4 ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,920 百万円 ⑤ 2020 年 3 月 ⑥ 67 百万円	特別な利害関係にある者以外

(注1)ウェアハウジング費用の見込み額は、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり、本投資法人が売買代金とは別に前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(注2) 各取得予定資産は、スポンサーグループのブリッジスキームを活用し、本投資法人への譲渡を目的として一時保有することを目的とするブリッジファンド等からの取得となります。したがって、ブリッジファンド等である前所有者による取得時期によっては、前所有者の所有期間が短期間となっています。

VI. ヘルスケア施設のオペレーターの子会社概要

(グッドタイムリビング 大阪ベイ)

(1) 名 称	グッドタイムリビング株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森川 悦明
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有料老人ホーム、高齢者介護施設及びシニア住宅等高齢者向け賃貸住宅・施設の企画、開発、経営、運営、管理、指導 2. 介護保険法に定める下記の事業 ①指定居宅介護支援事業に関する業務 ②指定居宅サービス事業に関する業務 ③指定介護予防サービス事業に関する業務 ④指定第1号事業に関する業務 3. 食料品の販売 4. 不動産の賃貸、売買、管理及び宅地造成 5. ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設及び宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営及び旅行業 6. 金銭の貸し付け、各種債権の売買、立替払い、債務の保証・引き受け及びその他金融業務 7. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業及び生命保険の募集に関する業務 8. 各種動産のリース、賃貸 9. 労働者派遣事業 等 10. 前各号に付帯する一切の業務
(5) 資 本 金	5,000 万円
(6) 売 上 高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設 立 年 月 日	2005 年 4 月 1 日
(8) 属 性 (上 場 市 場)	上場会社のグループ会社 (注1)
(9) 運 営 施 設 数 (注 2)	31 件
(10) 運 営 居 室 数 (注 2)	2,560 室
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
資 本 関 係	グッドタイムリビング株式会社は大和証券リビング投資法人の発行済み投資口の0.49%に当たる10,111口を保有しています。また、当該会社の発行済株式総数100%を保有する親会社である大和証券グループ本社と本投資法人・資産運用会社との間には資本関係があります。
人 的 関 係	資産運用会社の役職員のうち、取締役1名及び監査役1名が当該会社の役員を兼職しており、人的関係があります。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人の運用資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間でバックアップオペレーター協定を締結しています。資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(サニーライフ日吉、サニーライフ調布)

(1) 名 称	株式会社川島コーポレーション
(2) 所 在 地	千葉県君津市東猪原 248 番地 2
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川島輝雄
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有料老人ホームの経営及びその経営の受託業 2. 入居者に対する給食の提供並びに入居者の体力健康調査事業 3. 介護保険法による訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、認知症対応型共同生活介護、介護予防福祉用具貸与の居宅サービス事業 4. 介護保険法による居宅介護支援、予防介護支援事業 5. 福祉用具の販売及び貸与 6. 介護保険法による特定福祉用具販売、特定介護予防福祉用具販売事業 7. 有料老人ホームコンサルタント業 8. 訪問介護員の研修及び養成事業 9. 介護保険法による特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護事業 等 10. 前各号に付帯する業務
(5) 資 本 金	5,000 万円
(6) 売 上 高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設 立 年 月 日	1990 年 9 月 17 日
(8) 属性（上場市場）	非上場
(9) 運営施設数（注 2）	131 件
(10) 運営居室数（注 2）	11,319 室
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
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	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

(注 1) 東京証券取引所市場第一部に上場している大和証券グループ本社の子会社です。

(注 2) 「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターホームページ及びオペレーターへのヒアリング（2020 年 9 月 30 日時点）から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。

VII. 取得予定資金

本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、本日付で公表した「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の借入金(予定)及び自己資金により充当予定

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

VIII. 取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2020年11月19日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2020年12月10日

IX. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

X. 今後の見通し

本件取得による2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2020年9月31日）における運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表しました「2021年3月期（第30期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年9月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

XI. 鑑定評価書の概要

物件名称	スプラディッド難波元町		
鑑定評価額	6,120,000,000 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	2020年10月1日		
項目	内容		概要等
収益価格	(千円)	6,120,000	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)	6,200,000	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)	312,812	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	307,357	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)	9,977	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)	5,961	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)	10,484	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)	0	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)	53,972	—
維持管理費	(千円)	4,644	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)	2,750	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)	7,677	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)	5,523	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)	6,578	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)	19,995	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円)	546	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)	6,256	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	258,839	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	224	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)	4,750	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	254,314	—
(7) 還元利回り	(%)	4.1	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)	6,080,000	—
割引率	(%)	4.2	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	(%)	4.3	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)	5,840,000	—
土地割合	(%)	63.3	—
建物割合	(%)	36.7	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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	対象不動産は、Osaka Metro 四つ橋線「なんば」駅の南方約 470mに所在し、Osaka Metro 御堂筋線、JR 線、近鉄線、南海線の各線も利用可能な立地条件から交通利便性、都心接近性に優れています。対象不動産周辺は共同住宅、ホテル、事業所等が見られる地域であり、スーパーやコンビニエンスストアの他、駅周辺には飲食店等も存するなど生活利便施設に恵まれています。建物は 2019 年に竣工した 1DK・1LDK タイプのマンションで、内外装、設備水準等も良好なことから建物グレードは高く、夫婦世帯、単身世帯から堅調な賃貸需要が期待できます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、設備水準、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。
----------------------------	---

物件名称	グランカーサ藤沢
鑑定評価額	1,050,000,000 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	2020 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,050,000	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) 1,060,000	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) 60,774	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 57,447	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) 3,336	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) 2,730	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) 2,738	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) 0	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) 15,205	—
維持管理費	(千円) 2,574	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) 612	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) 1,569	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) 1,044	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) 1,382	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) 4,118	固定資産税 (土地・建物・償却資産)、都市計画税 (土地・建物)
損害保険料	(千円) 220	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) 3,682	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円) 45,569	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 43	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) 1,080	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 44,532	—
(7) 還元利回り	(%) 4.2	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) 1,040,000	—
割引率	(%) 4.3	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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	最終還元利回り	(%)	4.4	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)	1,220,000	—
	土地割合	(%)	54.1	—
	建物割合	(%)	45.9	—

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	対象不動産は、JR 東海道本線、JR 湘南新宿ライン、小田急江ノ島線「藤沢」駅の北東方約 450mに所在しています。対象不動産周辺は共同住宅を中心に店舗、事務所等の見られる地域であり、スーパーやコンビニエンスストア、銀行、郵便局、市役所等といった施設にも近接しており、生活利便性に優れています。建物は2019年に竣工したファミリータイプのマンションで、全戸角部屋で構成されており、床暖房、ミストサウナ、食器洗浄乾燥機等を備えるなど設備水準にも優れ、夫婦世帯、家族世帯から安定した需要が見込まれるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、設備水準、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。
----------------------------	---

物件名称	グッドタイムリビング 大阪ベイ
鑑定評価額	4,820,000,000 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	2020年10月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 4,820,000	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) 4,840,000	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) 運営収益	(千円) 非開示	(注)
潜在総収益	(千円) 非開示	
空室等損失	(千円) 非開示	
(2) 運営費用	(千円) 非開示	
維持管理費	(千円) 非開示	
水道光熱費	(千円) 非開示	
修繕費	(千円) 非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円) 非開示	
テナント募集費用等	(千円) 非開示	
公租公課	(千円) 非開示	
損害保険料	(千円) 非開示	
その他費用	(千円) 非開示	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 223,028	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 1,690	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) 6,700	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 218,018	—
(7) 還元利回り	(%) 4.5	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) 4,810,000	—
割引率	(%) 4.5/4.6	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	(%) 4.7	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) 5,490,000	—
土地割合	(%) 61.3	—
建物割合	(%) 38.7	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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

対象不動産は、Osaka Metro 中央線「弁天町」駅にペデストリアンデッキで接続し、中央大通沿いに店舗や高層共同住宅が建ち並ぶエリアに所在します。建物は、2006年竣工の物件で、1階にはスーパー、2階にクリニック、3階に飲食店やドラッグストア、4階～10階に介護付有料老人ホームが入居しています。老人ホーム部分は総居室数93室、定員101名の規模の大きい施設であり、全室個室の居室や共用部の充実した施設等によって、競合施設との差別化が図られています。対象不動産周辺は、中央大通と国道43号との「弁天町駅前」交差点を中心に一定の商業集積性を有するエリアであり、商業施設としての立地条件も良好であることから、他の競合物件と比較して相応の市場競争力を有する物件と考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

物件名称	サニーライフ日吉
鑑定評価額	2,190,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年10月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 2,190,000	—
直接還元法による価格	(千円) 2,220,000	—
(1) 運営収益	(千円) 非開示	(注)
潜在総収益	(千円) 非開示	
空室等損失	(千円) 非開示	
(2) 運営費用	(千円) 非開示	
維持管理費	(千円) 非開示	
水道光熱費	(千円) 非開示	
修繕費	(千円) 非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円) 非開示	
テナント募集費用等	(千円) 非開示	
公租公課	(千円) 非開示	
損害保険料	(千円) 非開示	
その他費用	(千円) 非開示	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 103,203	
(4) 一時金の運用益	(千円) 509	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円) 1,403	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) 102,309	—
(7) 還元利回り	(%) 4.6	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の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、割引率との関係にも留意の上、査定した。
DCF法による価格	(千円) 2,150,000	—
割引率	(%) 4.4	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、ヘルスケア施設のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
最終還元利回り	(%) 4.8	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測、不確実性を加味して査定した。
積算価格	(円) 2,320,000	—
土地割合	(%) 71.4	—
建物割合	(%) 28.6	—

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

対象不動産は、JR横須賀線「新川崎」駅の北西方約1,400mに存し、当該駅までやや距離があるものの、近隣のバス停からアクセスが可能であり運行本数も多いことから、交通利便性は標準的である。対象不動産周辺は幹線道路沿いに店舗、事務所等が存し、後背地に一般住宅及び共同住宅が建ち並び、利便性や住環境も良好である。建物は、2020年竣工の新築の住宅型有料老人ホーム及び店舗・事務所(1階部分)である。老人ホームは総居室数106室を備え、居室内、共用部の設備等、需要者が要望する

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	機能を有し、新築であることから維持管理の状態も良好であり、オペレーターへの介護事業のノウハウや技術も豊富であると思料する。また、店舗・事務所部分は、広幅員の幹線道路沿いに面していることから視認性も良く、出入りも容易であり、駐車場台数も確保されている。よって、対象不動産は同一需給圏内において優位な競争力を有すると判断した。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定した。
--	---

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

物件名称	サニーライフ調布
鑑定評価額	2,150,000,000 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	2020年10月1日

項目	内容		概要等
収益価格	(千円)	2,150,000	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)	2,180,000	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) 運営収益	(千円)	非開示	(注)
潜在総収益	(千円)	非開示	
空室等損失	(千円)	非開示	
(2) 運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費	(千円)	非開示	
水道光熱費	(千円)	非開示	
修繕費	(千円)	非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円)	非開示	
テナント募集費用等	(千円)	非開示	
公租公課	(千円)	非開示	
損害保険料	(千円)	非開示	
その他費用	(千円)	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	92,498	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	517	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)	1,540	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	91,475	—
(7) 還元利回り	(%)	4.2	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)	2,140,000	—
割引率	(%)	4.2/4.3	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	(%)	4.4	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)	2,160,000	—
土地割合	(%)	59.7	—
建物割合	(%)	40.3	—

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	対象不動産は、京王相模原線「京王多摩川」駅から約860m、一般住宅が建ち並ぶ中、共同住宅等も見られる住宅地域に所在します。建物は、2020年竣工の新築物件であり、総居室数99室、定員99名の介護付有料老人ホームが入居しています。対象不動産付近には、多摩川が流れ、公園や緑地が複数存し、住環境は良好なエリアとなっており他の競合物件と比較して優位な競争力を有するものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。
----------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

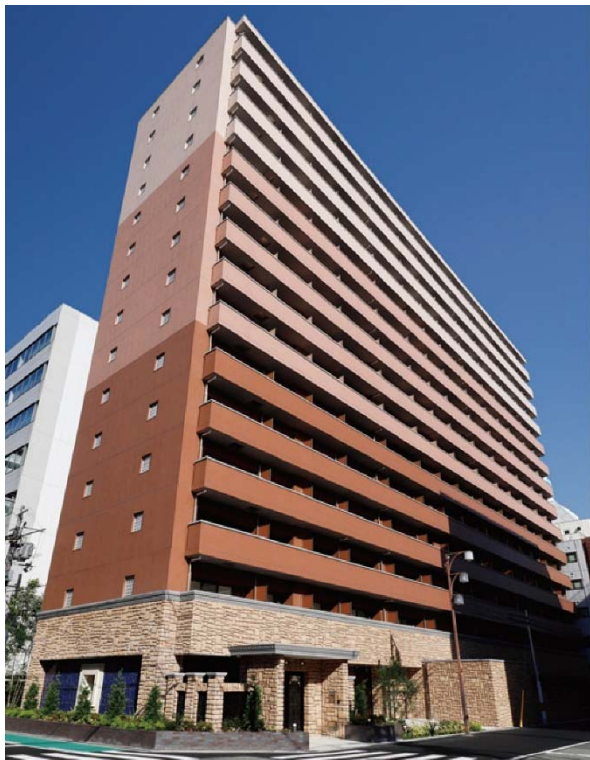
以上

※ 本投資法人のホームページアドレス: <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. スプラディッド難波元町



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. グランカーサ藤沢



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. グッドタイムリビング 大阪ベイ



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. サニーライフ日吉



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. サニーライフ調布



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(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)	その他取得予定資産(c)(注)	(a) + (b) + (c)
物件数	219 棟	5 棟	6 棟	230 棟
賃貸可能戸数	15,794 戸	518 戸	198 戸	16,510 戸
賃貸可能面積	687,912.74 m ²	25,044.48 m ²	5,905.73 m ²	718,862.95 m ²

(注) 2020年10月21日発表の取得予定資産6棟を意味します。

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定資産(c)	(a) + (b) + (c)
取得(予定)価格総額 (注1)	3,043 億円	155 億円	63 億円	3,262 億円
鑑定評価額(注2)	3,586 億円	163 億円	66 億円	3,816 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」は2020年9月30日時点の鑑定評価額、「取得予定資産」及び「その他取得予定資産」は2020年10月31日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

< 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)	その他取得予定資産(c)	(a) + (b) + (c)
ワンルーム	1,387 億円 (45.6%)	58 億円	63 億円	1,509 億円 (46.3%)
ファミリー	786 億円 (25.9%)	10 億円	-	796 億円 (24.4%)
ヘルスケア	869 億円 (28.6%)	86 億円	-	955 億円 (29.3%)

以上