

2025年10月31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譲渡(ヘルスケア施設8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10月31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11月4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 (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)(注2)	譲渡損益 (千円) (注3)	譲渡先
1	シニアフォレスト横浜都筑 (神奈川県横浜市)	1,210,254	1,300,000	89,745	13,580,000	558,874	非開示 (注4)
2	サニーライフ調布 (東京都調布市)	2,009,599	2,200,000	190,400			
3	チャームプレミア鎌倉山 (神奈川県鎌倉市)	2,622,316	2,770,000	147,683			
4	アズハイム綱島 (神奈川県横浜市)	1,561,691	1,650,000	88,308			
5	ライブラリ新柴又 (東京都江戸川区)	1,453,299	1,540,000	86,700			
6	医心館 上大岡 (神奈川県横浜市)	986,846	1,060,000	73,153			
7	サニーライフ鎌倉玉縄 (神奈川県鎌倉市)	1,843,109	1,770,000	▲73,109			
8	アルファリビング高松紺屋町 (香川県高松市)	1,219,861	1,280,000	60,138			
	合計	12,906,978	13,570,000	663,021	13,580,000	558,874	

(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) 本件譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡取引(以下、「本件バルク取引」といいます。)です。物件毎の譲渡予定価格には、2025年3月末現在の帳簿価額を下回っているものもありますが、後記「II. 本件取引の理由」に記載のとおり、単一の取引となる本件

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

バルク取引の対象8物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価額の合計及び鑑定評価額の合計をいずれも相当程度上回っており、本譲渡予定資産の譲渡が本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しております。

(注3) 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4) 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) 本件譲渡に係る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。

本件譲渡については、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譲渡対象物件を決定し、複数の譲渡先候補に対し売却条件等の打診を行った結果、合計で直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額を相当程度上回る価格での譲渡が見込まれる条件での提示を受け、最高値での条件を提示した譲渡先候補との交渉の結果かかる条件につき合意に至ったことから譲渡を決定しました。なお、本件バルク取引に係る個別の物件の譲渡予定価格には、直近の帳簿価額を下回っているものもありますが、合計では直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額を相当程度上回っており、また、本件バルク取引の売買条件については、前記のとおり複数の媒介業者を含む譲渡先候補に打診を行った上で最高値での条件を提示した譲渡先との間で交渉を行った結果合意に至ったものであることから、本件バルク取引に係る取引条件は適正かつ本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しています。本投資法人といたしましては、適切なタイミング及び価格で譲渡対象物件の譲渡を行うことで、譲渡資産の売却益を投資主に分配金として還元するほか、将来の物件取得資金への充当等、機動的に活用することが投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

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及び総賃貸面積は2025年3月31日時点の情報を記載しています。なお、総賃料収入及び敷金・保証金等は、テナントの同意が得られていないため非開示としています。

物件名称(物件番号)	シニアフォレスト横浜都筑(H-1-017)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県横浜市都筑区見花山3番31号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2019年8月21日				
鑑定評価額	1,300,000千円				
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	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積	2,276.54 m ²				
総賃貸面積	2,276.54 m ²				
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称(物件番号)	サニーライフ調布(H-1-040)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	東京都調布市多摩川三丁目 54 番地1				
用途	老人ホーム				
建築時期	2020年1月15日				
鑑定評価額	2,200,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	3,490.28 m ²			
	総賃貸面積	3,490.28 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	チャームプレミア鎌倉山(H-1-041)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県鎌倉市鎌倉山三丁目 20 番1号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2020年7月17日				
鑑定評価額	2,770,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	3,373.52 m ²			
	総賃貸面積	3,373.52 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	アズハイム綱島(H-1-042)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県横浜市鶴見区駒岡四丁目 29 番1号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2021年1月19日				
鑑定評価額	1,650,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	2,976.60 m ²			
	総賃貸面積	2,976.60 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称(物件番号)	ライブラリ新柴又(H-1-043)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	東京都江戸川区北小岩八丁目 13 番2号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2020年8月17日				
鑑定評価額	1,540,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	2,215.88 m ²			
	総賃貸面積	2,215.88 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	医心館 上大岡(H-1-044)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県横浜市港南区大久保一丁目 11 番 13 号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2020年8月11日				
鑑定評価額	1,060,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	1,243.46 m ²			
	総賃貸面積	1,243.46 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	サニーライフ鎌倉玉縄(H-1-048)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県鎌倉市玉縄四丁目2番地1				
用途	老人ホーム				
建築時期	2021年6月24日				
鑑定評価額	1,770,000千円				
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	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	3,256.84 m ²			
	総賃貸面積	3,256.84 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	アルファリビング高松紺屋町(H-2-013)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	香川県高松市紺屋町5番地3				
用途	老人ホーム・診療所				
建築時期	2016年9月16日				
鑑定評価額	1,280,000千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	非開示			
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸可能面積	3,577.47 m ²			
	総賃貸面積	3,577.47 m ²			
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
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

IV. 本件譲渡先の概要

本件譲渡先は国内事業会社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. 本件譲渡の日程

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2025年10月31日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025年11月4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11月4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、2025年11月20日に予定している2025年9月期(第39期)の決算発表時に改めて公表する予定です。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

VIII. 鑑定評価書の概要

物件名称	シニアフォレスト横浜都筑		
鑑定評価額	1,300,000,000 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)	1,300,000	—
直接還元法による価格	(千円)	1,320,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒れ損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費用	(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)	56,337	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	157	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)	2,450	E R、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)	54,044	—
(7) 還元利回り	(%)	4.1	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)	1,290,000	—
割引率	(%)	4.1 (初～4年度) 4.2 (5～11 年度)	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	(%)	4.3	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)	1,420,000	—
土地割合	(%)	63.5	—
建物割合	(%)	36.5	—
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	サニーライフ調布			
鑑定評価額	2,200,000,000 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)	2,200,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	2,230,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)		非開示
	駐車場収入	(千円)		非開示
	その他収入	(千円)		非開示
(b)	空室等損失	(千円)		非開示
	貸倒れ損失	(千円)		非開示
(2) 総運営費用	(千円)	非開示		
	維持管理費用	(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)	92,448	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	516	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)	1,540	E R、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)	91,425	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.1	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)	2,180,000	—	
割引率	(%)	4.1(初~10年度) 4.2(11年度)	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	(%)	4.3	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)	2,130,000	—	
土地割合	(%)	65.6	—	
	建物割合	(%)	34.4	—
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	チャームプレミア鎌倉山		
鑑定評価額	2,770,000,000 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)	2,770,000	—
直接還元法による価格	(千円)	2,820,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒れ損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費用	(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)	119,253	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	879	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)	1,900	E R、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)	118,232	—
(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)	2,750,000	—
割引率	(%)	4.2(初~10年度) 4.3(11年度)	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)	3,130,000	—
土地割合	(%)	70.2	—
建物割合	(%)	29.8	—
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	アズハイム網島			
鑑定評価額	1,650,000,000 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)	1,650,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	1,670,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)		非開示
	駐車場収入	(千円)		非開示
	その他収入	(千円)		非開示
(b)	空室等損失	(千円)		非開示
	貸倒れ損失	(千円)		非開示
(2) 総運営費用	(千円)	非開示		
	維持管理費用	(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)	69,685	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	196	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)	1,320	E R、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)	68,562	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.1	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)	1,640,000	—	
割引率	(%)	4.1(初~10年度) 4.2(11年度)	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。	
	(%)	4.3	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)	1,840,000	—	
土地割合	(%)	63.6	—	
	(%)	36.4	—	
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	ライブラリ新柴又		
鑑定評価額	1,540,000,000 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)	1,540,000	—
直接還元法による価格	(千円)	1,560,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒れ損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費用	(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)	63,408	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	175	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)	1,020	E R、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)	62,563	—
(7) 還元利回り	(%)	4.0	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)	1,530,000	—
割引率	(%)	4.0(初~10年度) 4.1(11年度)	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	(%)	4.2	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)	1,590,000	—
土地割合	(%)	69.2	—
建物割合	(%)	30.8	—
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	医心館 上大岡			
鑑定評価額	1,060,000,000 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)	1,060,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	1,070,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)		非開示
	駐車場収入	(千円)		非開示
	その他収入	(千円)		非開示
(b)	空室等損失	(千円)		非開示
	貸倒れ損失	(千円)		非開示
(2) 総運営費用	(千円)	非開示		
	維持管理費用	(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)	44,393	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	244	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)	610	E R、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)	44,027	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.1	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)	1,050,000	—	
割引率	(%)	4.1(初~10年度) 4.2(11年度)	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。	
	(%)	4.3	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)	945,000	—	
土地割合	(%)	69.2	—	
	(%)	30.8	—	
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	サニーライフ鎌倉玉縄		
鑑定評価額	1,770,000,000 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)	1,770,000	—
直接還元法による価格	(千円)	1,800,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒れ損失	(千円)	非開示	
(2) 総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費用	(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)	76,832	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	219	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)	1,580	E R、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)	75,471	—
(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)	1,760,000	—
割引率	(%)	4.2(初~10年度) 4.3(11年度)	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)	2,010,000	—
土地割合	(%)	59.9	—
建物割合	(%)	40.1	—
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		

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	アルファリビング高松紺屋町			
鑑定評価額	1,280,000,000 円			
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社			
価格時点	2025年3月31日			
項目	内容		概要等	
収益価格	(千円)	1,280,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	1,290,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	(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。	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)		非開示
	駐車場収入	(千円)		非開示
	その他収入	(千円)		非開示
(b)	空室等損失	(千円)		非開示
	貸倒れ損失	(千円)		非開示
(2) 総運営費用	(千円)	非開示		
	維持管理費用	(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)	62,588	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	360	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)	2,470	類似不動産の更新費を参考に計上。	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	60,478	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.7	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件にかかる諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考のうえ査定。	
DCF 法による価格	(千円)	1,270,000	—	
割引率	(%)	4.5	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
	(%)	4.9	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格	(千円)	1,130,000	—	
土地割合	(%)	47.2	—	
	(%)	52.8	—	
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

(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	241 棟	8 棟	1 棟	232 棟
賃貸可能戸数	18,130 戸	585 戸	252 戸	17,293 戸
賃貸可能面積	738,266.21 m ²	22,410.59 m ²	6,497.06 m ²	709,358.56 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)	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)	3,983 億円	124 億円	27 億円	3,830 億円
鑑定評価額(注2)	4,891 億円	135 億円	28 億円	4,727 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、セレン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、グランカーサ蒲田ウエストは 2025 年 10 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	2,112 億円(53.0%)	-	27 億円	2,085 億円(54.4%)
ファミリー	800 億円(20.1%)	-	-	800 億円(20.9%)
ヘルスケア	1,069 億円(26.9%)	124 億円	-	944 億円(24.7%)

以上