

2025年6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

国内不動産信託受益権の取得(スプラディッド高井田)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6月19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7月3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)	鑑定評価額 (2025年5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
スプラディッド高井田 (注3)	大阪府 東大阪市	居住用施設 (ワンルーム)	3,200,000	3,230,000	30,000 (99.1%)	大和証券 リアルティ 株式会社

(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)2025年7月3日時点で物件名称を「グランカーサ高井田」に変更予定です。

(注4)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。

(注5)取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

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2024年12月20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の1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5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、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6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。
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。
18. 「月額賃料」は、取得予定資産について2025年5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5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5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。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産について 2025 年5月 31 日時点のテナント総数を記載しており、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。
22. 「賃貸面積」は、取得予定資産について 2025 年5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5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。

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	3,200 百万円	取得予定日	2025 年7月3日	
鑑定評価額 (価格時点)	3,230 百万円 (2025 年5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)	大阪府東大阪市高井田西六丁目2番31号			
交通アクセス	Osaka Metro 中央線「高井田」駅 約700m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,289.65 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	賃貸可能戸数	177 戸
	延床面積	5,809.80 m ²	建築時期	2023 年9月1日
設計者	有限会社アーキプラン			
施工者	信和建設株式会社、北和建設株式会社			
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター			
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	43,007 千円	地震 PML	8.4%	
PM会社	信和コミュニティ株式会社(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・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	14,004 千円			
敷金・保証金	869 千円			

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

賃貸可能面積	4,812.84 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	4,783.95 m ²	稼働率	99.4%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro 中央線「高井田」駅から徒歩9分、JR おおさか東線「高井田中央」駅から徒歩9分に位置する2023年9月竣工のマンションです。複数路線の利用が可能であり、ビジネスの中心地である本町エリア、京橋エリアに約15分とアクセスが良好です。物件周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が点在しており、安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：鉄筋コンクリート造14階建てで、1K110戸、1DK54戸、1LDK13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などの共用設備や独立洗面台、温水洗浄便座、浴室乾燥機などの住戸内設備を標準装備しています。また、1階共用部には入居者が利用できる広い共用スペースが備えられており、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。</p>			
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

(1) 名 称	大和証券リアルティ株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 福島寿雄
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介 2. 不動産の管理 3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介 4. 第二種金融商品取引業 5. 宅地建物取引業 6. 信託業務 7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 8. 企業の事業譲渡、資産売却、資本参加、業務提携及び合併等に関する仲介、斡旋 9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務 10. 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)並びに不動産投資信託及び不動産投資法人に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 11. 不動産の有効利用に関する企画、調査 12. 経営コンサルタント業 13. 財産の運用及び管理 14. 貸金業法に規定する貸金業 15. 金銭債権の売買又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 16. 貸出参加契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 17. 組合契約、投資事業有限責任組合契約又は匿名組合契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務 19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	500百万円
(6) 売 上 高	42,763百万円
(7) 設 立 年 月 日	2021年4月1日
(8) 純 資 産	1,834百万円
(9) 総 資 産	68,381百万円
(10) 大 株 主	株式会社大和証券グループ本社(100%)
(11) 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	<p>当該会社と本投資法人・本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。</p> <p>なお、本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は、当該会社の100%親会社です。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。</p>

人 的 関 係	当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向先企業に該当します。
取 引 関 係	当該会社は本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、本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

本件取得先は、本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社であり、株式会社大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本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、本資産運用会社は、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
スプラディッド高井田	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します ⑤ 2024年3月 ⑥ 前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します	特別な利害関係にある者以外

(注) 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からの取得となります。したがって、ブリッジファンド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. 本件取得予定資金

手元資金を充当します。

VII. 本件取得の日程

- ・ 取得の決定及び取得契約締結 : 2025年6月19日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得 : 2025年7月3日

VIII. 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。

IX. 今後の見通し

本件取得による2025年9月期(第39期)及び2026年3月期(第40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。

X. 鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等	
物件名称	スブランディッド高井田		
鑑定評価額	3,230,000,000 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5月1日		
収益価格	(千円)	3,230,000	
直接還元法による価格	(千円)	3,290,000	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	168,666	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	165,554	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)	6,458	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)	2,598	看板収入、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)	5,945	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)	-	保証会社の利用を前提とするため非計上。
(2) 総運営費用	(千円)	37,309	-
維持管理費	(千円)	4,033	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)	1,905	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)	5,080	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)	4,178	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)	3,006	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)	12,310	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)	551	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)	6,240	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)	131,356	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	-	-
(5) 資本的支出	(千円)	3,060	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)	128,296	-
(7) 還元利回り	(%)	3.9	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)	3,210,000	-
割引率	(%)	4.0	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	(%)	4.1	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)	3,290,000	-
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	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/>

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

外観写真



地図



(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)	(a)+(b)
物件数	242 棟	1 棟	243 棟
賃貸可能戸数	18,083 戸	177 戸	18,260 戸
賃貸可能面積	737,693.17 m ²	4,812.84 m ²	742,506.01 m ²

<資産規模等>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	(a)+(b)
取得(予定)価格総額(注1)	3,959 億円	32 億円	3,991 億円
鑑定評価額(注2)	4,867 億円	32 億円	4,899 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、スプラディッド高井田は 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(予定)価格ベース)>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	(a)+(b)
ワンルーム	2,091 億円(52.8%)	32 億円	2,123 億円(53.2%)
ファミリー	797 億円(20.1%)	-	797 億円(20.0%)
ヘルスケア	1,069 億円(27.0%)	-	1,069 億円(26.8%)

以上