

2025年4月30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3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「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4月30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5月30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 (2024年 9月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2024年 9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)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
1	さわやか海響館 (福岡県北九州市)	777,605	991,000	213,394	1,030,000	239,393	非開示 (注3)
2	さわやか日の出館 (新潟県新潟市)	829,966	926,000	96,033	970,000	129,043	
3	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 (北海道札幌市)	1,275,138	1,380,000	104,861	1,460,000	171,910	
	合計	2,882,709	3,297,000	414,290	3,460,000	540,346	

(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) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額(2024年9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3) 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」、並びに資産運用会社の社内規程である利益相反策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 本件譲渡に係る媒介者はありません。

(注5) 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。

譲渡対象物件については、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選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額以上の価格提示を受け、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

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2024年9月30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)	さわやか海響館(H-2-002)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2003年10月23日				
鑑定評価額	991,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
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	2,694.42 m ²			
	総賃貸面積	2,694.42 m ²			
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	さわやか日の出館(H-2-005)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号				
用途	老人ホーム				
建築時期	2007年7月11日				
鑑定評価額	926,000千円				
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	2,674.37 m ²			
	総賃貸面積	2,674.37 m ²			
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館(H-2-008)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号				
用途	共同住宅				
建築時期	2003年4月18日				

鑑定評価額	1,380,000 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	7,267.56 m ²				
総賃貸面積	7,267.56 m ²				
稼働率の推移	2024 年5月	2024 年6月	2024 年7月	2024 年8月	2024 年9月
	100%	100%	100%	100%	100%

IV. 本件譲渡先の概要

本件譲渡の譲渡予定先は国内事業会社 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・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4月 30 日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025 年5月 30 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5月 30 日であることから、2025 年3月期(第 38 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2025 年9月期(第 39 期)においては、不動産等売却益 2,002 百万円を計上する見込みですが、2025 年9月期(第 39 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5月 22 日に予定している 2025 年3月期(第 38 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	さわやか海響館			
鑑定評価額	991,000,000 円			
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所			
価格時点	2024 年9月 30 日			
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	991,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	996,000	—	
(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)	51,126	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	237	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)	2,568	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	48,795	—	
(7) 還元利回り	(%)	4.9	対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定。	
DCF 法による価格	(千円)	985,000	—	
割引率	(%)	4.7	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	(%)	5.0	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積算価格	(千円)	584,000	—	
土地割合	(%)	17.5	—	
建物割合	(%)	82.5	—	
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	さわやか日の出館		
鑑定評価額	926,000,000 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	2024 年9月 30 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	926,000	—
直接還元法による価格	(千円)	938,000	—
(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)	46,307	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	221	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)	1,513	ER 記載の中長期更新費の年平均額を妥当と判断し、計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	45,015	—
(7) 還元利回り	(%)	4.8	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の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として査定。
DCF 法による価格	(千円)	921,000	—
割引率	(%)	4.6	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。
最終還元利回り	(%)	5.0	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)	670,000	—
土地割合	(%)	60.8	—
建物割合	(%)	39.2	—
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	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館		
鑑定評価額	1,380,000,000 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	2024 年9月 30 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	1,380,000	—
直接還元法による価格	(千円)	1,400,000	—
(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)	68,162	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	422	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)	4,100	類似不動産の更新費を参考に査定し、計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	64,485	—
(7) 還元利回り	(%)	4.6	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の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として査定。
DCF 法による価格	(千円)	1,370,000	—
割引率	(%)	4.4	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。
最終還元利回り	(%)	4.8	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)	1,830,000	—
土地割合	(%)	66.1	—
建物割合	(%)	33.9	—
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/>

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)	(a)-(b)
物件数	245 棟	3 棟	242 棟
賃貸可能戸数	18,307 戸	224 戸	18,083 戸
賃貸可能面積	750,329.52 m ²	12,636.35 m ²	737,693.17 m ²

<資産規模等>

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	(a)-(b)
取得価格総額(注1)	3,990 億円	31 億円	3,959 億円
鑑定評価額(注2)	4,897 億円	32 億円	4,864 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、グランカーサ東中野及びグランカーサ綾瀬は 2024 年9月1日を、グランカーサさいたま新都心は 2025 年3月1日を、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、その他の物件は 2024 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)	譲渡予定資産 (b)	(a)-(b)
ワンルーム	2,091 億円(52.4%)	-	2,091 億円(52.8%)
ファミリー	797 億円(20.0%)	-	797 億円(20.1%)
ヘルスケア	1,101 億円(27.6%)	31 億円	1,069 億円(27.0%)

以上