

2023年10月2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 浦 田 喜 雄
 (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 コーポレート本部 部長 安住健太郎
 Tel. 03-6757-9680

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ
(賃貸住宅16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、資産(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。なお、取得予定資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することから、取得の決定に際しては、投信法及び本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」に基づき、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。

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、2023年10月2日付で、各取得先との間で各取得予定資産の取得に係る不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約を締結しており、各取得予定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)(注3)	鑑定評価額 (2023年8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 予定日
1	エルプレイス江坂Ⅱ	大阪府吹田市	居住用施設 (ワンルーム)	2,820,000	2,870,000	50,000	2023年 10月3日
2	グランカーサ板橋本町	東京都板橋区		1,230,000	1,310,000	80,000	
3	グランカーサ上野	東京都台東区		970,000	987,000	17,000	
4	グランカーサ大島	東京都江東区		2,819,600	2,910,000	90,400	2023年 10月13日
5	グランカーサ江戸川橋	東京都文京区		2,280,000	2,380,000	100,000	
6	グランカーサ溝の口	神奈川県川崎市		居住用施設 (ファミリー)	2,241,000	2,260,000	

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席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

7	プレジォ難波	大阪府 大阪市	居住用施設 (ワンルーム)	4,280,000	4,360,000	80,000	2023年 12月1日
8	グランカーサ三ノ輪Ⅱ	東京都 台東区		1,340,000	1,350,000	10,000	
9	セレニテ本町東リアン	大阪府 大阪市		3,670,000	3,780,000	110,000	2024年 2月1日
10	グランカーサ四谷	東京都 新宿区		3,500,000	3,710,000	210,000	
11	グランカーサ三ノ輪Ⅲ	東京都 台東区		957,000	974,000	17,000	
12	グランカーサ両国ヴェルデ	東京都 墨田区	居住用施設 (ファミリー)	2,215,000	2,270,000	55,000	
13	グランカーサ日暮里	東京都 荒川区		1,640,000	1,720,000	80,000	
14	グランカーサ三ノ輪Ⅳ	東京都 荒川区	居住用施設 (ワンルーム)	1,970,000	2,120,000	150,000	2024年 3月1日
15	グランカーサ京都駅前	京都府 京都市		1,510,000	1,590,000	80,000	
16	グランカーサ王子Ⅱ	東京都 北区	居住用施設 (ファミリー)	4,340,000	4,620,000	280,000	
賃貸住宅 小計				37,782,600	39,211,000	1,428,400	
17	ライブラリ練馬谷原	東京都 練馬区	ヘルスケア 施設	3,146,000	3,210,000	64,000	2023年 10月3日
18	ライブラリ志村坂上	東京都 板橋区		2,630,000	2,770,000	140,000	
19	サニーライフ鎌倉玉縄	神奈川県 鎌倉市		1,750,000	1,790,000	40,000	
ヘルスケア施設 小計				7,526,000	7,770,000	244,000	
合計				45,308,600	46,981,000	1,672,400	

(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) 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4) 各取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

(注5) 各取得予定資産の取得先については、後記「IV. 取得先の概要」をご参照ください。

(注6) 各取得予定資産の取得の日程については、後記「VIII. 取得の日程」をご参照ください。

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2023年6月29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とおりです。

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。

<記載事項の説明>

a. 資産の概要に関する説明

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地又は登記簿(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建物所在地)を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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、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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
9. 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)(は、2023年7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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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、2023年7月31日時点における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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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2023年8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

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。

「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 2023 年7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 2023 年7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 2023 年7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、借入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。また、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産について 2023 年7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。なお、本日現在未竣工の物件については、全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る予定であるため、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 2023 年7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 2023 年7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。

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。

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、小数点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契約上の職員配置比率を記載しています。
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. エルプレイス江坂Ⅱ

資産の概要				
取得予定資産の種別		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		2023年3月10日から2023年10月31日まで		
取得予定価格		2,820百万円	取得予定日	2023年10月3日
鑑定評価額 (価格時点)		2,870百万円 (2023年8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)		大阪府吹田市垂水町三丁目22番16号		
交通アクセス		Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅 約600m 阪急千里線「豊津」駅 約1,000m		
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	面積	1,569.18 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10階建	賃貸可能戸数	210戸
	延床面積	6,877.38 m ²	建築時期	2023年2月16日
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		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		53,511千円	地震PML	9.6%
PM会社		大和ライフネクスト株式会社		
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(注)
賃貸借の概要				
月額賃料		15,340千円		
敷金・保証金		61,360千円		
賃貸可能面積		5,168.52 m ²	テナント総数	1
賃貸面積		5,168.52 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。

特徴	
立地特性：	本物件は Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅から徒歩 8 分、阪急千里線「豊津」駅から徒歩 12 分の場所に位置する、2023 年 2 月竣工のマンションです。「新大阪」、「梅田」、「淀屋橋」などの大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れる交通利便性の高い立地です。駅周辺には物販、飲食店等様々な業態の商業施設が集積する繁華性を有し、単身、DINKS、ファミリーと幅広い需要のあるエリアです。
物件特性：	本物件は鉄筋コンクリート造地上 10 階建で 1 K210 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 などの設備や入居者が利用できるフィットネススペース、食堂などの共用施設があり、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供できる物件となっています。本物件は法人へ一括賃貸し、法人社宅として転貸しています。
特記事項	
テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又は賃借人の関連会社等に優先買取交渉の機会を与えることとされています。	
本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。	
(借地契約の概要)	
借地権の種類：借地権	
権利の態様：建物所有を目的とする土地賃借権	
賃貸人：個人	
賃借人：三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
契約面積：1,569.18 m ²	
契約期間：2021 年 11 月 30 日から 2053 年 2 月 28 日まで	
敷金・保証金：金 14,000,000 円	
賃料改定：借地期間開始日から 3 年間は、賃料の改定を行わないものとします。以降、3 年毎に、協議の上、改定することができるものとします。	

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括賃貸予定です。

2. グランカーサ板橋本町

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	1,230 百万円	取得予定日	2023 年 10 月 3 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,310 百万円 (2023 年 8 月 1 日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地 (住居表示)	東京都板橋区本町 32 番 9 号			
交通アクセス	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 約 280m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	324.07 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 13 階建	賃貸可能戸数	36 戸
	延床面積	1,726.70 m ²	建築時期	2023 年 2 月 27 日
設計者	株式会社合田工務店			
施工者	株式会社合田工務店 東京本店			
建築確認機関	富士建築センター株式会社			
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	14,312 千円	地震 PML	6.3%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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	4,913 千円			
敷金・保証金	3,395 千円			
賃貸可能面積	1,269.96 m ²	テナント総数	1	

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

賃貸面積	1,234.37 m ²	稼働率	97.2%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩4分の場所に位置する 2023年2月竣工のマンションです。都営地下鉄三田線で都内中心部の「大手町」駅へのアクセスも良く、帝京大学医学部附属病院等の近隣及び都内中心部に勤務する単身者及びDINKSの安定的なニーズが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地上13階建てで1LDK36戸の物件になります。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焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、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。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

3. グランカーサ上野

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	970 百万円	取得予定日	2023年10月3日	
鑑定評価額 (価格時点)	987 百万円 (2023年8月1日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地(住居表示)	東京都台東区東上野三丁目14番5号			
交通アクセス	東京メトロ銀座線、日比谷線「上野」駅 約210m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	248.09 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
	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	21戸
	延床面積	887.49 m ²	建築時期	2023年5月9日
設計者	株式会社和田組			
施工者	株式会社和田組			
建築確認機関	NIC 確認検査株式会社			
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	6,976 千円	地震PML	5.5%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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	1,975 千円			
敷金・保証金	1,206 千円			
賃貸可能面積	751.16 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	387.93 m ²	稼働率	51.6%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅から徒歩3分の場所に位置する 2023年5月竣工のマンションです。JR線「上野」駅も至近なので都内全域に渡ってのアクセスが良く、勤務地を選ばず単身者およびDINKSの安定的なニーズが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地上10階建てで1DK13戸、2LDK8戸で構成された物件になります。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焚き機能付給湯器(2LDKのみ)、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、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。</p>				
特記事項				

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。

本物件の土地の南西側道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約56.76㎡となっています。

4. グランカーサ大島

資産の概要				
取得予定資産の種別	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	2023年8月4日から2023年10月31日まで			
取得予定価格	2,819百万円	取得予定日	2023年10月13日	
鑑定評価額 （価格時点）	2,910百万円 （2023年8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）	東京都江東区大島四丁目8番11号			
交通アクセス	都営地下鉄新宿線「大島」駅 約300m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	525.13㎡	容積率／建ぺい率	500％／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12階建	賃貸可能戸数	89戸
	延床面積	2,802.26㎡	建築時期	2023年6月30日
設計者	株式会社ガイ・プランニング 一級建築士事務所			
施工者	株式会社カシワバラ・コーポレーション			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
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	24,299千円	地震PML	4.8％	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
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（注）				
月額賃料	0千円			
敷金・保証金	0千円			
賃貸可能面積	2,571.72㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	0.00㎡	稼働率	0.0％	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年6月竣工の1DK・1LDK・2LDKで構成されたマンションです。「大島」駅周辺は下町の雰囲気を残しつつ、商業施設が充実しており、生活利便性の高いエリアです。また、河川や公園等の自然環境にも近く、交通利便性も高いことから幅広いニーズが見込まれます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造12階建てで、1DK67戸、1LDK20戸、2LDK2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。</p>				
特記事項				
<p>対象敷地の北側道路は都市計画道路（放射31号、計画幅員27m）に該当し、対象敷地の北側の一部が拡幅予定地域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施等の詳細は未定ですが、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が約1.8m後退する予定です。</p> <p>本件土地南側の一部が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約5.41㎡となっています。</p>				

（注）前売主は2023年7月31日付で本物件の引き渡しを受けており、同日時点において稼働は生じていません。

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。

5. グランカーサ江戸川橋

資産の概要				
取得予定資産の種別	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	2023年10月13日から2033年10月31日まで			
取得予定価格	2,280百万円	取得予定日	2023年10月13日	
鑑定評価額 （価格時点）	2,380百万円 （2023年8月1日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地（住居表示）	東京都文京区水道二丁目10番12号			
交通アクセス	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 約190m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	516.48 m ²	容積率／建ぺい率	300％／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8階建	賃貸可能戸数	54戸
	延床面積	2,153.26 m ²	建築時期	2023年3月9日
設計者	株式会社瑠建築設計事務所			
施工者	古久根建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市建築確認センター			
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	16,685千円	地震PML	10.3%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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	4,949千円			
敷金・保証金	3,446千円			
賃貸可能面積	1,668.06 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	966.00 m ²	稼働率	57.9%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩3分の場所に位置する2023年3月竣工のマンションです。有楽町線で都内中心部の「有楽町」駅、及び副都心の「池袋」駅へのアクセスも良く、都内中全般に勤務する単身者及びDINKSの安定的なニーズが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地上8階建てで1DK34戸、2LDK20戸で構成されています。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焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

6. グランカーサ溝の口

資産の概要			
取得予定資産の種別	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	2023年10月13日から2033年10月31日まで		
取得予定価格	2,241百万円	取得予定日	2023年10月13日
鑑定評価額 （価格時点）	2,260百万円 （2023年8月8日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区下作延四丁目27番44号		
交通アクセス	東急田園都市線、東急大井町線「溝の口」駅 約1,000m		

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

土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,372.16 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
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 5階建	賃貸可能戸数	49戸
	延床面積	2,862.81 m ²	建築時期	2023年8月8日
設計者	株式会社トータルブレイン			
施工者	日広建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
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	17,717千円	地震PML	10.6%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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	-			
敷金・保証金	-			
賃貸可能面積	2,670.55 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	-	稼働率	-	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は東急田園都市線および東急大井町線「溝の口」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年8月竣工のマンションです。田園都市線で「渋谷」駅へのアクセス、また相互乗り入れしている半蔵門線を利用し都内主要エリアへのアクセスが良く、都内中心部に勤務する単身者、DINKS およびファミリーの安定的なニーズが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地上5階建て1LDK1戸、1SLDK2戸、2LDK32戸、3LDK14戸で構成されています。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焚き機能付給湯器、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

7. プレジオ難波

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	4,280百万円	取得予定日	2023年12月1日	
鑑定評価額（価格時点）	4,360百万円（2023年8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一丁目10番7号			
交通アクセス	Osaka Metro 御堂筋線・四つ橋線・千日前線「なんば」駅約150m			
土地	所有形態	所有権（一部借地権）	用途地域	商業地域
	面積	838.35 m ²	容積率/建ぺい率	600%/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ルーフィングぶき15階建	賃貸可能戸数	134戸
	延床面積	5,325.20 m ²	建築時期	2023年8月20日
設計者	株式会社プレジオ			
施工者	株式会社プレジオ			
建築確認機関	株式会社J建築検査センター			

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るようお願いいたします。

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	41,946千円	地震PML	12.0%
PM会社	株式会社ベイシス（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	-		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	4,809.33㎡	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は Osaka Metro 御堂筋線、四つ橋線及び千日前線「なんば」駅より徒歩約3分と駅接近性に優れているほか、同駅周辺に形成されている商業エリアへのアクセスも良好であるなど、利便性の高い立地特性を有しています。良好な交通利便性、生活利便性等を背景に、大阪市内中心部へ通勤する居住者を中心に居住選好性は高く、安定的なニーズが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、1DK39戸、1LDK95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などの共用設備や浴室暖房乾燥機、浴室テレビ、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。</p>			
特記事項			
<p>本件土地北側の道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約28.61㎡となっています。</p> <p>テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又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。また、本件土地の一部は借地であり、その概要は以下のとおりになります。</p> <p>（借地契約の概要）</p> <p>借地権の種類：普通借地権 権利の態様：建物の所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：開示について承諾を得られていないため非開示 賃借人：株式会社ベイシス 契約面積：196.56㎡ 契約期間：2021年7月27日から2051年7月26日までの30年間 敷金・保証金：金0円 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、借地権対象土地に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合、又は借地権対象土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合には協議の上、賃料を改定することができる。</p>			

8. グランカーサ三ノ輪Ⅱ

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	1,340百万円	取得予定日	2023年12月1日
鑑定評価額 (価格時点)	1,350百万円 (2023年8月1日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）	東京都台東区日本堤二丁目（以下未定）		
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 約400m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 近隣商業地域
	面積	289.97㎡	容積率/建ぺい率 (A) 500%/80% (B) 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地上 10階	賃貸可能戸数 45戸
	延床面積	1,828.69㎡	建築時期 2023年10月竣工予定

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。

設計者	株式会社 PCMC・アーキテクト・サポート		
施工者	株式会社リンク・トラスト		
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
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	12,437千円	地震PML	5.2%
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・スルー型
賃貸借の概要			
月額賃料	-		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	1,392.87 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩6分の場所に位置する、1DK、2LDKで構成された新築マンションです（2023年10月竣工予定）。最寄り駅から「東京」駅や、「大手町」駅まで約20分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1DK30戸、2LDK15戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備が装備されており、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。			

9. セレニテ本町東リアン

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	3,670百万円	取得予定日	2024年2月1日	
鑑定評価額 （価格時点）	3,780百万円 （2023年8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）	大阪府大阪市中央区博労町一丁目3番10号			
交通アクセス	Osaka Metro 中央線、堺筋線「堺筋本町」駅 約500m 長堀鶴見緑地線「松屋町」駅 約500m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	804.45 m ²	容積率/建ぺい率	600%/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15階建	賃貸可能戸数	154戸
	延床面積	5,870.21 m ²	建築時期	2023年8月20日
設計者	TKI.design 株式会社			
施工者	スナダ建設株式会社			
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	38,259千円	地震PML	9.2%	
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・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	-			

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。

敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	4,441.64 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件はOsaka Metro 中央線及び堺筋線「堺筋本町」駅または長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩6分の場所に位置する、鉄筋コンクリート造 15階建の単身者・DINKS 向けの新築マンションです（2023年8月竣工）。オフィスが集積する本町・北浜エリアや繁華性の高い心斎橋・日本橋に近接する一方、周辺はマンションが集積する住宅街が形成されています。職住近接などアクセスを重視する社会人層を中心に安定的なニーズが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階建で、1K56戸、1LDK98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。</p>			
特記事項			
本物件の北側道路は「船場建築線」の指定を受けており、道路中心線より6m後退した位置に建築線が指定されています。当該指定に基づき本物件は2.15～2.18mのセットバックを実施しています。			

10. グランカーサ四谷

資産の概要			
取得予定資産の種別	信託受益権		
信託受託者（予定）	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	3,500百万円	取得予定日	2024年2月1日
鑑定評価額 （価格時点）	3,710百万円 （2023年8月1日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）	東京都新宿区若葉二丁目（以下未定）		
交通アクセス	JR 中央線、総武線「四ツ谷」駅 約700m 東京メトロ丸ノ内線、南北線「四ツ谷」駅 約700m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 近隣商業地域 (B) 第二種中高層住居専用地域
	面積	810.14 m ²	容積率／建ぺい率 (A) 300％／80％ (B) 300％／60％
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地上 8階	賃貸可能戸数 82戸
	延床面積	2,998.99 m ²	建築時期 2023年11月竣工予定
設計者	株式会社イクス・アーク都市設計		
施工者	飛鳥建設株式会社		
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社		
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	19,430千円	地震PML	8.8%
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・スルー型
賃貸借の概要			
月額賃料	-		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	2,395.89 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
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。

特徴	
<p>立地特性：本物件は、JR 中央線及び総武線「四ツ谷」駅、東京メトロ丸ノ内線及び南北線「四ツ谷」駅から徒歩 10 分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩 8 分に位置する、1DK、1LDK、2LDK で構成された新築マンションです（2023 年 11 月竣工予定）。最寄り駅から「東京」駅まで約 10 分、「新宿」駅まで約 5 分と主要ビジネスエリアへのアクセスに大変優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造 8 階建てで、1DK66 戸、1LDK13 戸、2LDK 3 戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備が充実しており、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。</p>	
特記事項	
特記すべき事項はありません。	

11. グランカーサ三ノ輪Ⅲ

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	957 百万円	取得予定日	2024 年 2 月 1 日
鑑定評価額 (価格時点)	974 百万円 (2023 年 8 月 1 日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地 (住居表示)	東京都台東区日本堤二丁目 (以下未定)		
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 約 500m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 商業地域 (B) 近隣商業地域
	面積	207.29 m ²	容積率/建ぺい率 (A) 500%/80% (B) 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地上 12 階	賃貸可能戸数 33 戸
	延床面積	1,411.99 m ²	建築時期 2023 年 12 月竣工予定
設計者	PCMC・アーキテクトサポート株式会社		
施工者	株式会社リンク・トラスト		
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
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	11,043 千円	地震 PML	4.7%
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・スルー型
賃貸借の概要			
月額賃料	-		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	1,011.78 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩 6 分に位置する、1DK、1LDK で構成された新築マンションです（2023 年 12 月竣工予定）。最寄り駅から「東京」駅や、「大手町」駅まで約 20 分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり日常生活における利便性も良好であることから、都心へ通勤する社会人層のニーズが見込めます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造 12 階建てで、1DK22 戸、1LDK11 戸より構成されています。オートロック、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備が装備されており、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			

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。

特記すべき事項はありません。

12. グランカーサ両国ヴェルデ

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	2,215百万円	取得予定日	2024年2月1日	
鑑定評価額 （価格時点）	2,270百万円 （2023年8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）	東京都墨田区緑三丁目21番2号			
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線「両国」駅 約600m JR総武線「両国」駅 約1,000m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	412.71㎡	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地上 9階	賃貸可能戸数	40戸
	延床面積	2,413.19㎡	建築時期	2023年11月竣工予定
設計者	株式会社ガイ・プランニング			
施工者	株式会社リンクス・ビルド			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
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	15,318千円	地震PML	5.9%	
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・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	-			
敷金・保証金	-			
賃貸可能面積	1,958.00㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	-	稼働率	-	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩8分、JR総武線「両国」駅から徒歩13分の場所に位置する2023年11月竣工予定の1LDK・2LDKで構成された新築マンションです。「両国」駅周辺は両国国技館、江戸東京博物館のような文化施設が数多くあり、観光客やイベントに参加する人々が多く訪れます。都心部へのアクセスと交通利便性にも優れており、単身者やファミリー等幅広い層のニーズが見込まれます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造9階建てで、1LDK16戸、2LDK24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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

13. グランカーサ日暮里

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	1,640百万円	取得予定日	2024年2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るようお願いいたします。

鑑定評価額 (価格時点)	1,720 百万円 (2023年8月1日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地 (住居表示)	東京都荒川区東日暮里六丁目 (以下未定)			
交通アクセス	JR 常磐線「三河島」駅 約 450m JR 山手線「日暮里」駅 約 500m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	562.11 m ²	容積率/建ぺい率	300%/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地上 9階	賃貸可能戸数	38戸
	延床面積	1,782.48 m ²	建築時期	2023年12月竣工予定
設計者	大東建託株式会社 建築ソリューション東京			
施工者	株式会社グローバル・エルシード			
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター			
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	10,936千円	地震PML	5.9%	
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・スルー型	
賃貸借の概要				
月額賃料	-			
敷金・保証金	-			
賃貸可能面積	1,447.20 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	-	稼働率	-	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は JR 常磐線「三河島」駅から徒歩5分、JR 山手線「日暮里」駅から徒歩7分の場所に位置する 2023年12月竣工予定の新築マンションです。都内中心部の「東京駅」へのアクセスも良く、周辺にスーパー等の生活施設も揃っており、都内中心部に勤務する単身者及び DINKS の安定的なニーズが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地上9階建で1DK18戸、1LDK1戸、2LDK19戸の物件になります。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などの共用設備や浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備としており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供してい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。				

14. グランカーサ三ノ輪Ⅳ

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社 (予定)			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	1,970 百万円	取得予定日	2024年3月1日	
鑑定評価額 (価格時点)	2,120 百万円 (2023年8月1日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地 (住居表示)	東京都荒川区南千住二丁目 (以下未定)			
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 約 600m 東京メトロ日比谷線、JR 常磐線、つくばエクスプレス「南千住」駅 約 450m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	577.72 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅

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。

	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上 15階	賃貸可能戸数	48戸
	延床面積	2,550.39 m ²	建築時期	2023年12月竣工予定
設計者	新三平建設株式会社			
施工者	新三平建設株式会社			
建築確認機関	富士建築センター株式会社			
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	17,214千円	地震PML	4.1%	
PM会社	東急住宅リース株式会社（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	-			
敷金・保証金	-			
賃貸可能面積	2,025.20 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	-	稼働率	-	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩7分、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス「南千住」駅から6分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者・DINKS向けの新築マンションです（2023年12月竣工予定）。2駅4路線利用することができ、ビジネスエリアへのアクセスに優れており、都心へ通勤する社会人層の需要が見込める物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造15階建で、1K17戸、1LDK31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。</p>				
特記事項				
<p>対象敷地の南側道路は都市計画道路（環状4号線、計画幅員25～35m）に該当し、対象敷地の南側の一部が拡幅予定地域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南側の一部（約208.54 m²）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。</p>				

15. グランカーサ京都駅前

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者（予定）	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	1,510百万円	取得予定日	2024年3月1日	
鑑定評価額 （価格時点）	1,590百万円 （2023年8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）	京都府京都市南区西九条横町（以下未定）			
交通アクセス	JR東海道本線「京都」駅 約700m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	(A) 近隣商業地域 (B) 第二種住居地域
	面積	968.68 m ²	容積率／建ぺい率	(A) 300％／80％ (B) 200％／60％
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地上 5階	賃貸可能戸数	77戸
	延床面積	3,142.92 m ²	建築時期	2023年11月竣工予定
設計者	株式会社中川工務店			
施工者	株式会社中川工務店			

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。

建築確認機関	株式会社京都確認検査機構		
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	19,951千円	地震PML	11.0%
PM会社	株式会社中川工務店（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	-		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	2,295.43 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は JR 東海道本線「京都」駅から徒歩 9 分の場所に位置する 2023 年 11 月竣工予定の 1K・1DK・1LDK で構成された新築マンションです。「京都」駅へのアクセスが良く、職住近接性を重視する単身者や DINKS の安定的なニーズが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 5 階建てで、1K50 戸、1DK 4 戸、1LDK23 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 などの共用設備や浴室乾燥暖房機、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。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

(注) 本物件土地のうち建築基準法第 42 条第 2 項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）を含む合計約 20.93 m²が道路として使用されています。

16. グランカーサ王子Ⅱ

資産の概要			
取得予定資産の種別	信託受益権		
信託受託者（予定）	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	4,340 百万円	取得予定日	2024 年 3 月 1 日
鑑定評価額 （価格時点）	4,620 百万円 （2023 年 8 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）	東京都北区王子三丁目（以下未定）		
交通アクセス	東京メトロ南北線「王子神谷」駅 約 650m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 近隣商業地域 (B) 第一種住居専用地域
	面積	1,868.99 m ²	容積率／建ぺい率 (A) 300％／80％ (B) 200％／60％
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地上 6 階	賃貸可能戸数 89 戸
	延床面積	4,737.05 m ²	建築時期 2024 年 1 月竣工予定
設計者	株式会社松永建設 一級建築士事務所		
施工者	株式会社松永建設		
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会		
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	29,973千円	地震PML	7.0%
PM会社	東急住宅リース株式会社（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	-		

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。

敷金・保証金	-		
賃貸可能面積	4,068.39 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩8分、「王子」駅から徒歩9分の場所に位置する2024年1月竣工予定の1LDK・2LDK・3LDKで構成された新築マンションです。「王子」駅ではJR京浜東北線も利用できるため都内中心部へのアクセスが良く、職住近接性を重視するDINKSやファミリーに安定的なニーズが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6階建てで、1LDK27戸、2LDK48戸、3LDK14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、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。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

17. ライブラリ練馬谷原

資産の概要			
取得予定資産の種別	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	2022年3月22日から2033年10月31日まで		
取得予定価格	3,146百万円	取得予定日	2023年10月3日
鑑定評価額 (価格時点)	3,210百万円 (2023年8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)	東京都練馬区谷原二丁目7番24号		
交通アクセス	西武池袋線「石神井公園」駅 約1,200m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A)準住居地域 (B)第一種低層住居専用地域
	面積	2,069.92 m ²	容積率/建ぺい率 (A)300%/60% (B)100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	賃貸区画数 1区画
	延床面積	3,592.32 m ²	建築時期 2022年2月15日
設計者	大和ハウス工業株式会社 埼玉支社 流通一級建築士事務所		
施工者	大和ハウス工業株式会社 埼玉支社		
建築確認機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター		
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	18,479千円	地震PML	6.7%
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(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。)		
敷金・保証金等			
賃貸可能面積	3,592.32 m ²	主テナント	株式会社リビングプラットフォームケア
賃貸面積	3,592.32 m ²	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積	3,592.32 m ²	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			

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。

契約期間: 2022年2月28日から2052年2月27日まで 賃料改定: 経済情勢の変動等により近傍類似建物との比較において不相当と認められる場合、協議のうえ改定できるものとします。 契約更新: 上記契約期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人・賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約: 賃借人が契約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、中途解約を行う際には月額賃料の3ヶ月分を賃貸人に対して支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替賃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 2023年7月1日)			
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームフォームケア	開設年月日	2022年7月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム(特定施設)(注)	居室数	120室
居住の権利形態	利用権	定員	120人
居室面積帯	18.06㎡～19.35㎡	入居者数	73人
入居時要件	要支援・要介護	入居率	60.8%
入居者の平均要介護度	2.3	入居者の平均年齢	82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)	—	—
	月額利用料	—	239,840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2名
協力医療機関	大泉学園ふれあいクリニック 医療法人社団福寿会 赤羽岩淵病院		
協力歯科医療機関	新河岸		
特徴			
立地特性: 本物件は西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩15分の場所に位置する介護付有料老人ホームであり、物件北側には戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっています。 本物件の前にはバス停があるため最寄り駅からの利便性と、主要駅の「池袋」駅へも約30分と交通利便が良く、優位性の高い立地といえます。 物件特性: 本物件は2022年2月竣工の築浅の介護付有料老人ホームであり、18.06～19.35㎡の広さの個室を提供しています。居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂、機能訓練室、談話室、一般浴室、機械浴室の他、2階から3階に小浴室を備えています。			
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)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。なお、「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

18. ライブラリ志村坂上

資産の概要			
取得予定資産の種別	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	2023年3月17日から2033年10月31日まで		
取得予定価格	2,630百万円	取得予定日	2023年10月3日
鑑定評価額	2,770百万円	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所

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

(価格時点)		(2023年8月1日時点)		
所在地(住居表示)		東京都板橋区小豆沢一丁目23番11号		
交通アクセス		都営地下鉄三田線「志村坂上」駅 約950m		
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,190.31 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	賃貸区画数	1区画
	延床面積	2,976.65 m ²	建築時期	2023年1月18日
設計者	大和ハウス工業株式会社			
施工者	平岩建設株式会社			
建築確認機関	ユードィーアイ確認検査株式会社			
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	17,525千円	地震PML	6.7%	
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(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。)			
敷金・保証金等				
賃貸可能面積	2,976.65 m ²	主テナント	株式会社リビングプラットフォームフォームケア	
賃貸面積	2,976.65 m ²	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積	2,976.65 m ²	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: 2023年5月1日から2053年4月30日まで				
賃料改定: 経済情勢の変動等により近傍類似建物との比較において不相当と認められる場合、協議のうえ改定できるものとします。				
契約更新: 上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までに賃貸人・借入人の更新拒絶の意思表示がない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約: 借入人が契約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、中途解約を行う際には月額賃料の3ヶ月分を賃貸人に対して支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替借入人の候補者を賃貸人に紹介し、代替借入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 2023年5月1日)				
オペレーター	株式会社リビングプラットフォームフォームケア	開設年月日	2023年5月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数	93室	
居住の権利形態	利用権	定員	93人	
居室面積帯	18.02m ² ~18.09m ²	入居者数	0人	
入居時要件	要支援・要介護	入居率	0.0%	
入居者の平均要介護度	—	入居者の平均年齢	—	
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)	—	—	
	月額利用料	—	254,840円	
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名	
協力医療機関	医療法人社団福寿会 赤羽岩淵病院			
協力歯科医療機関	医療法人双葉会 新河岸ファミリー歯科			
特徴				

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。

<p>立地特性: 本物件は都営地下鉄三田線「志村坂上」駅から徒歩 12 分に位置しており、「大手町」駅、「日比谷」駅といった主要駅まで 30 分以内でアクセス可能な立地となっています。周辺は集合住宅が密集する閑静な住宅地域となっており、生活環境は良好です。訪問者のみならず施設の従事者にとっても利便性が高い立地といえます。</p> <p>物件特性: 本物件は 2023 年 1 月竣工と築浅の住宅型有料老人ホームであり、18.02 m²~18.09 m²の広さの個室を提供しています。建物は「和」を基調としたコンセプトとなっており、居室は全室個室で洗面台、温水洗浄便座付トイレ、介護ベッド、収納等を備えているほか、共用部分には、食堂(機能訓練室と兼用)、談話室、一般浴室、機械浴室を備えています。</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>本物件の東側道路は、1966 年 7 月 30 日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、都市計画法に基づく建築制限があります。</p>

19. サニーライフ鎌倉玉縄

資産の概要			
取得予定資産の種別	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	2022 年 4 月 28 日から 2033 年 10 月 31 日まで		
取得予定価格	1,750 百万円	取得予定日	2023 年 10 月 3 日
鑑定評価額 (価格時点)	1,790 百万円 (2023 年 8 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)	神奈川県鎌倉市玉縄四丁目 2 番地 1 (住居表示未実施地区)		
交通アクセス	JR 横須賀線「大船」駅 約 1,200m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 第一種中高層住居専用地域
	面積	2,607.34 m ²	容積率/建ぺい率 150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 老人ホーム
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	賃貸区画数 1 区画
	延床面積	3,242.42 m ²	建築時期 2021 年 6 月 24 日
設計者	有限会社ケミカルデザイン		
施工者	株式会社建研 東京支店		
建築確認機関	株式会社都市建築確認センター		
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	26,154 千円	地震PML	11.5%
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(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。)		
敷金・保証金等			
賃貸可能面積	3,256.84 m ²	主テナント	株式会社川島コーポレーション
賃貸面積	3,256.84 m ²	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積	3,256.84 m ²	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: 2021 年 7 月 26 日から 2041 年 8 月 31 日まで			
賃料改定: 経済情勢の変動等により近傍類似建物との比較において不相当と認められる場合、協議のうえ改定できるものとします。			
契約更新: 上記契約期間満了日の 6ヶ月前までに賃貸人・賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合、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、以後も同様とします。			

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るようお願いいたします。

中途解約： 借借人が契約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ヶ月前までに貸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、中途解約を行う際には貸借借期間に応じた違約金を支払うこと、または新たな借借人との間で賃料、敷金の額その他の条件が本契約と同等の貸借借契約が成立した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 2023年7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	2021年9月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数	100室
居住の権利形態	利用権	定員	100人
居室面積帯	15.0㎡～15.5㎡	入居者数	97人
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	97.0%
入居者の平均要介護度	2.8	入居者の平均年齢	88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)	—	—
	月額利用料	—	168,955円～205,625円
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団皆吉会 プライムコーストみなどみらいクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団皆吉会 プライムコーストみなどみらい歯科クリニック		
特徴			
立地特性: 本物件の最寄り駅はJR横須賀線「大船」駅となり、当該施設より徒歩17分です。当該施設の近くにバス停「栄光学園前」があり、大船駅までの所要時間は7分と最寄り駅までのアクセスは路線バスに依存します。また、最寄り駅は「横浜」駅まで約18分、「東京」駅まで約48分と、東京方面、横浜方面どちらにもアクセスしやすく、利便性の良い駅です。 当該施設周辺は、「栄光学園」「清泉女学院」という有名私学が存し、周辺は戸建てや集合住宅が立ち並ぶ閑静な優良住宅街です。			
物件特性: 本物件は2021年6月に竣工し、同年9月に開設した住宅型有料老人ホームです。当該施設は地上4階建ての建物で、1階に食堂や浴室・健康管理室などのバックヤードを設け、居室は2階以上に設けられています。全室個室で100名定員であり、一般的な有料老人ホームの60名程度の定員と比較すると規模が大きくなっています。設備として洗面台、トイレ、収納を備えています。			
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を第三者に売却する場合は、借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。			

IV. 取得先の概要

1. エルブレイス江坂II

(1)	名 称	合同会社東京レジデンシャル7
(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7 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	10百万円
(7)	設 立 年 月 日	2021年8月2日
(8)	純 資 産	40万円
(9)	総 資 産	2,854百万円
(10)	大 株 主	一般社団法人東京レジデンシャル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。

(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	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。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(以下「大和証券リアルティ」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、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。
人的関係	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・本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・本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・本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、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(以下「大和証券グループ本社」といいます。)の子会社であり、関連当事者に該当しません。

2. グランカーサ板橋本町、3. グランカーサ上野、4. グランカーサ大島、5. グランカーサ江戸川橋、6. グランカーサ溝の口、7. プレジオ難波、8. グランカーサ三ノ輪Ⅱ、9. セレニテ本町東リアン、10. グランカーサ四谷、11. グランカーサ三ノ輪Ⅲ、12. グランカーサ両国ヴェルデ、13. グランカーサ日暮里、14. グランカーサ三ノ輪Ⅳ、15. グランカーサ京都駅前、16. グランカーサ王子Ⅱ、18. ライブラリ志村坂上

(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	3,859百万円
(7) 設立年月日	2021年4月1日
(8) 純資産	301百万円
(9) 総資産	53,932百万円
(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	

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。

資本関係	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。 なお、本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。
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。

17. ライブラリ練馬谷原

(1) 名称	合同会社DAヘルスケア9
(2) 所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人DAヘルスケア6 職務執行者 野坂照光
(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	20万円
(6) 売上高	144百万円
(7) 設立年月日	2021年7月13日
(8) 純資産	65万円
(9) 総資産	2,965百万円
(10) 大株主	一般社団法人DAヘルスケア6
(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	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。 本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティは、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、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。
人的関係	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・本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・本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・本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、本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。

19. サニーライフ鎌倉玉縄

(1) 名称	合同会社DAヘルスケア10
(2) 所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人DAヘルスケア7 職務執行者 野坂照光
(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	20万円
(6) 売上高	59百万円

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。

(7)	設立年月日	2021年10月8日
(8)	純資産	20万円
(9)	総資産	1,709百万円
(10)	大株主	一般社団法人DAヘルスケア7
(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	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。本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティは、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、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。
	人的関係	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・本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・本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・本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、本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、本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ又は大和証券リアルティが全額匿名組合出資を行う特別目的会社であり、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、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(注1)、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2)を記載しています。

物件名	前所有者		前々所有者
エルプレイス江坂Ⅱ	①	合同会社東京レジデンシャル7	特別な利害関係にある者以外
	②	本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先	
	③	投資運用目的で取得	
	④	2,387 百万円	
	⑤	2023 年3月	
	⑥	-	
(a) グランカーサ板橋本町 (b) グランカーサ上野 (c) グランカーサ大島 (d) グランカーサ江戸川橋 (e) グランカーサ溝の口 (f) プレジオ難波 (g) グランカーサ三ノ輪Ⅱ (h) セレニテ本町東リアン	①	大和証券リアルティ株式会社	特別な利害関係にある者以外
	②	本資産運用会社の兄弟会社	
	③	投資運用目的で取得	
	④	(a) 1,107 百万円 (b) 912 百万円 (c) 2,682 百万円 (d) 2,155 百万円 (e) 2,144 百万円 (f) 4,215 百万円 (g) 1,276 百万円 (h) 3,635 百万円 (i) 3,529 百万円 (j) 902 百万円 (k) 2,173 百万円 (l) 1,587 百万円 (m) 1,950 百万円 (n) 1,507 百万円 (o) 4,120 百万円 (p) 2,514 百万円	

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。

(i) グランカーサ四谷 (j) グランカーサ三ノ輪Ⅲ (k) グランカーサ両国ヴェルデ (l) グランカーサ日暮里 (m) グランカーサ三ノ輪Ⅳ (n) グランカーサ京都駅前 (o) グランカーサ王子Ⅱ (p) ライブラリ志村坂上	⑤	(a) (d) (p) 2023年3月 (b) 2023年5月 (c) (e) 2023年8月 (g) 2023年10月予定 (f) (i) 2023年11月予定 (h) (j) (k) (l) 2023年12月予定 (m) (n) (o) 2024年1月予定	
	⑥	(a) 17百万円 (b) 9百万円 (c) 90百万円 (d) 15百万円 (e) 15百万円 (f) 137百万円 (g) 9百万円 (h) 10百万円 (i) 23百万円 (j) 9百万円 (k) 59百万円 (l) 14百万円 (m) 12百万円 (n) 53百万円 (o) 26百万円 (p) 7百万円	
ライブラリ練馬谷原	①	合同会社 DA ヘルスケア9	特別な利害関係にある者以外
	②	本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先	
	③	投資運用目的で取得	
	④	2,820百万円	
	⑤	2022年3月	
	⑥	13百万円	
サニーライフ鎌倉玉縄	①	合同会社DAヘルスケア10	特別な利害関係にある者以外
	②	本資産運用会社の兄弟会社の匿名組合出資先	
	③	投資運用目的で取得	
	④	1,600百万円	
	⑤	2022年4月	
	⑥	10百万円	

(注1) 取得価格は、竣工済物件については売買契約書に記載の金額を、未竣工物件については土地売買価格および開発関連費用の合計金額を記載しています。なお、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。

(注2) 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。

(注3) 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. ヘルスケア施設のオペレーターの会社概要

17. ライブラリ練馬谷原、18. ライブラリ志村坂上

(1) 名 称	株式会社リビングプラットフォームケア
(2) 所 在 地	札幌市中央区南二条西二十丁目 291 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 金子洋文
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 医療、介護、福祉事業 2. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 3. 介護保険法に基づく居宅サービス事業 4. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業 5. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 6. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 7. 介護保険法に基づく介護予防支援事業 8. 介護保険法に基づく介護予防・日常生活支援総合事業 9. 老人福祉法に基づく有料老人ホーム事業 10. 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業

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。

	<ol style="list-style-type: none"> 11. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業 12. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく移動支援事業 13. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく特定相談支援事業 14. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく一般相談支援事業 15. 児童福祉法に基づく障害児通所支援事業 16. 児童福祉法に基づく障害児相談支援事業 17. 児童福祉法に基づく保育所事業 18. 前号に付帯する従業員教育、監督及び管理業務の受託並びに施設運営受託事業 19. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理 20. ホテル、売店、飲食店、その他宿泊施設の設置、運営 21. 経営全般に関する調査、分析、コンサルティング業 22. 労働者派遣事業 23. 有料職業紹介事業 24. 介護員等の養成及び教育業務 25. 前各号に付帯する一切の業務
(5) 資本金	1,000 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	2020年7月20日
(8) 属性(上場市場)	非上場
(9) 運営施設数(注)	72件
(10) 運営居室数(注)	2,803室
(11) 当該会社と投資法人・本資産運用会社の関係	
資本関係	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。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 「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(2023年7月31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。

19. サニーライフ鎌倉玉縄

(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. 損害保険の代理業 2. 生命保険の募集に関する業務 3. 食料品、酒類、清涼飲料水及び日用雑貨品の販売 4. 古物の売買業 5. 労働者派遣事業 6. 宅地建物取引及び有料老人ホームの終身利用権の仲介、斡旋、販

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。

	<p>売</p> <p>7. 自動車、布団、ビデオ及び冠婚葬祭に必要な物品の賃貸業並びにその仲介、斡旋</p> <p>8. ビルメンテナンス業、ビル清掃業</p> <p>9. 土木工事、建築工事、造園工事及び内装工事業</p> <p>10. 畳、障子、ふすまの張り替え業</p> <p>11. 各種イベント、キャンペーン等販売促進に関する行事の企画、立案</p> <p>12. 給食業務</p> <p>13. 小荷物の発送、クリーニング及び写真現像・焼付の取次業</p> <p>14. 有料老人ホームの経営及びその経営の受託業</p> <p>15. 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</p> <p>16. 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、福祉用具貸与の居宅サービス事業</p> <p>17. 介護保険法による介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所生活介護、介護予防短期入所療養介護、介護予防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</p> <p>18. 介護保険法による居宅介護支援、予防介護支援事業</p> <p>19. 福祉用具の販売及び貸与</p> <p>20. 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</p> <p>21. 有料老人ホームコンサルタント業</p> <p>22. 訪問介護員の研修及び養成事業</p> <p>23. 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</p> <p>24. 医療器具、健康器具及び介護用品の販売</p> <p>25. 建築工事の企画、設計、施工、監理</p> <p>26. 土木工事の企画、設計、施工、監理</p> <p>27. 貸金業</p> <p>28. 旅館及び飲食店業</p> <p>29. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理</p> <p>30. 患者輸送業務</p> <p>31. 葬祭事業の経営</p> <p>32. 一般貨物自動車運送事業(霊柩)の経営</p> <p>33. 介護保険法による認知症対応型通所介護</p> <p>34. 介護保険法による介護予防認知症対応型通所介護</p> <p>35. 介護保険法に基づく第1号訪問事業</p> <p>36. 介護保険法に基づく第1号通所事業</p> <p>37. サービス付き高齢者向け住宅事業</p> <p>38. 前各号に附帯する業務</p>	
(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)	157 件
(10)	運 営 居 室 数 (注)	14,327 室
(11)	当該会社と投資法人・本資産運用会社の関係	
	資 本 関 係	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。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・本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・本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・本

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。

		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、本投資法人の運用資産の賃借人、オペレーター会社です。当該会社と本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・本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、本投資法人・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注)「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2023年7月31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及び今後決定予定の借入れ(注)により充当予定

(注)詳細については決定次第お知らせいたします。

Ⅷ. 取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2023年10月2日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2023年10月3日、2023年10月13日、2023年12月1日、2024年2月1日、2024年3月1日(物件毎の日程は「Ⅰ. 本件取得の概要」参照ください。)

Ⅸ. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産の一部(プレジオ難波、グランカーサ三ノ輪Ⅱ、セレンите本町東リアン、グランカーサ四谷、グランカーサ三ノ輪Ⅲ、グランカーサ両国ヴェルデ、グランカーサ日暮里、グランカーサ三ノ輪Ⅳ、グランカーサ京都駅前、グランカーサ王子Ⅱ)に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

取得先との売買契約上、本投資法人の義務は、本物件の売買代金の資金調達の完了等、必要な内部承認手続が完了したこと等が前提条件とされています。売買契約上、かかる買主の義務履行の前提条件が充足されていない場合、本投資法人は、無償で売買契約を解除することができるものとされています。

また、当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合(以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。)には、相手方当事者は、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して売買代金全額の10%相当額の違約金を請求できるものとされています。

上記の通り、本投資法人の義務の履行は必要な内部承認手続の完了を前提条件としていることもあり、財務等に重大な影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

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。

X. 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。

XI. 今後の見通し

本件取得によ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「2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年9月期(第37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。

XII. 鑑定評価書の概要

物件名称		エルプレイス江坂Ⅱ		
鑑定評価額		2,870,000,000 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		2023年8月1日		
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	2,870,000	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)	2,880,000	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)	184,080	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	184,080	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)	0	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)	0	礼金等の返還を要しない一時金等の収入
(b)	空室等損失	(千円)	0	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)	57,092	—	
	維持管理費	(千円)	0	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)	0	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)	1,890	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)	0	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)	0	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)	19,278	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	756	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)	35,168	支払地代等の費用	
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	126,987	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	473	運用利回りを1.0%として運用益を計上。	

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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(5) 資本的支出	(千円)	3,780	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)	123,681	—
(7) 還元利回り	(%)	4.3	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)	2,870,000	—
割引率	(%)	4.3/4.4	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	(%)	4.5	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)	2,910,000	—
土地割合	(%)	54.9	—
建物割合	(%)	45.1	—
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		

物件名称	グランカーサ板橋本町
鑑定評価額	1,310,000,000 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	2023 年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	1,310,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算した。
直接還元法による価格	(千円)	1,340,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	60,506	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	60,402	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円)	900	対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円)	1,646	礼金等収入、更新料収入、駐輪場収入等を計上した。
(b) 空室等損失	(千円)	2,442	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
(b) 貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	11,759	—
維持管理費	(千円)	2,550	建物管理業務契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	(千円)	461	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	1,480	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	883	管理業務契約の内容に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	1,359	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円)	3,835	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
損害保険料	(千円)	173	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
その他費用	(千円)	1,015	維持管理費その他雑費の予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。 隔地駐車場の使用料について、実績額に基づき計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	48,747	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	45	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。

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

(5) 資本的支出	(千円)	549	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	48,243	—
(7) 還元利回り	(%)	3.6	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格	(千円)	1,290,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率	(%)	3.4	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した。
最終還元利回り	(%)	3.8	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した。
積算価格	(千円)	1,390,000	—
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		

物件名称	グランカーサ上野
鑑定評価額	987,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	987,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行き、試算した。
直接還元法による価格	(千円)	1,020,000	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した。
(1) 総運営収益 : (a) - (b)	(千円)	43,325	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	42,933	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円)	468	駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円)	1,258	礼金等収入、更新料収入、バイク置場及び駐輪場収入を計上した。
(b) 空室等損失	(千円)	1,334	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
(b) 貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	7,205	—
維持管理費	(千円)	1,500	現行の建物管理業務委託契約の内容に基づき計上した。
水道光熱費	(千円)	272	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	786	修繕費について、ERの年平均修繕費を妥当と判断し、計上した。テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	631	現行管理業務契約の内容について、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	1,191	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円)	2,403	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
損害保険料	(千円)	92	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
その他費用	(千円)	327	維持管理費その他雑費の予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益(NOI) : (1) - (2)	(千円)	36,120	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	32	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出	(千円)	355	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	35,798	—
(7) 還元利回り	(%)	3.5	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格	(千円)	973,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。

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

割引率	(%)	3.3	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した。
最終還元利回り	(%)	3.7	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した。
積算価格	(千円)	1,030,000	—
土地割合	(%)	74.3	—
建物割合	(%)	25.7	—
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	

物件名称	グランカーサ大島
鑑定評価額	2,910,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	2,910,000	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)	3,010,000	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)	134,116	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	131,590	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)	1,824	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)	5,496	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場収入
(b) 空室等損失	(千円)	4,794	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)	24,333	—
維持管理費	(千円)	4,620	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)	925	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)	2,644	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)	1,929	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)	3,335	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)	7,863	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円)	332	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)	2,682	その他インターネット接続料等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	109,783	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	97	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)	1,660	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)	108,220	—
(7) 還元利回り	(%)	3.6	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)	2,860,000	—

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

割引率	(%)	3.7	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	(%)	3.8	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)	3,000,000	—
土地割合	(%)	70.3	—
建物割合	(%)	29.7	—
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		

物件名称	グランカーサ江戸川橋
鑑定評価額	2,380,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	2,380,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算した。
直接還元法による価格	(千円)	2,470,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	101,811	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	100,263	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円)	2,520	対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円)	3,295	礼金等収入、更新料収入、駐輪場収入等を計上した。
(b) 空室等損失	(千円)	4,267	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
(b) 貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	17,264	—
維持管理費	(千円)	4,218	建物管理業務契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	(千円)	605	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	1,874	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,484	管理業務契約の内容に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	2,894	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円)	5,363	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
損害保険料	(千円)	218	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
その他費用	(千円)	605	維持管理費その他雑費の予備費等について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	84,546	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	75	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出	(千円)	803	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	83,819	—
(7) 還元利回り	(%)	3.4	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格	(千円)	2,340,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率	(%)	3.2	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した。

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

最終還元利回り	(%)	3.6	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した。
積算価格	(千円)	2,420,000	—
土地割合	(%)	74.1	—
建物割合	(%)	25.9	—
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	

物件名称	グランカーサ溝の口
鑑定評価額	2,260,000,000 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	2023年8月8日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	2,260,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算した。
直接還元法による価格	(千円)	2,350,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	106,091	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	103,230	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円)	3,420	対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円)	2,879	礼金等収入、更新料収入、駐輪場収入等を計上した。
(b) 空室等損失	(千円)	3,438	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
(b) 貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	17,818	—
維持管理費	(千円)	2,280	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、予定 BM フィーを妥当と判断し、計上した。
水道光熱費	(千円)	969	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	2,096	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,550	予定されている管理業務契約の内容について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	2,439	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円)	6,963	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
損害保険料	(千円)	300	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
その他費用	(千円)	1,219	維持管理費その他雑費の予備費等について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	88,272	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	78	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出	(千円)	1,535	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	86,815	—
(7) 還元利回り	(%)	3.7	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格	(千円)	2,220,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率	(%)	3.5	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した。
最終還元利回り	(%)	3.9	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した。
積算価格	(千円)	2,460,000	—

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

土地割合	(%)	64.8	—
建物割合	(%)	35.2	—
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	

物件名称	プレジオ難波
鑑定評価額	4,360,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 4,360,000	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) 4,490,000	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) 220,369	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 220,364	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) 3,744	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) 4,743	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び電柱、駐輪場収入
(b) 空室等損失	(千円) 8,482	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) 46,699	—
維持管理費	(千円) 4,844	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) 1,731	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) 5,062	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) 5,405	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) 4,157	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) 13,552	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 596	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) 11,349	その他インターネット接続料、USEN 費用等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円) 173,669	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 0	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) 2,980	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) 170,689	—
(7) 還元利回り	(%) 3.8	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) 4,300,000	—
割引率	(%) 3.9	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	(%) 4.0	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) 4,440,000	—

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

	土地割合	(%)	64.2	—
	建物割合	(%)	35.8	—
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	

物件名称	グランカーサ三ノ輪Ⅱ			
鑑定評価額	1,350,000,000 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	2023年8月1日			

項目		内容		概要等
収益価格		(千円)	1,350,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算した。
直接還元法による価格		(千円)	1,410,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	64,706	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	64,410	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
	駐車場収入	(千円)	300	駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	1,958	礼金等収入、更新料収入、バイク置場及び駐輪場収入を計上した。
(b)	空室等損失	(千円)	1,962	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
	貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用		(千円)	13,024	—
	維持管理費	(千円)	3,000	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、予定 BM フィーを妥当と判断し、計上した。
	水道光熱費	(千円)	505	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	1,441	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	943	予定されている管理業務契約の内容について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,840	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
	公租公課	(千円)	4,048	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
	損害保険料	(千円)	182	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
	その他費用	(千円)	1,062	維持管理費その他雑費の予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(千円)	51,681	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	47	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出		(千円)	799	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(千円)	50,929	—
(7) 還元利回り		(%)	3.6	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格		(千円)	1,330,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率		(%)	3.4	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した。
最終還元利回り		(%)	3.8	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した。
積算価格		(千円)	1,430,000	—
	土地割合	(%)	63.4	—
	建物割合	(%)	36.6	—
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			特になし	

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

物件名称	セレニテ本町東リアン		
鑑定評価額	3,780,000,000 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	2023 年8月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	3,780,000	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)	3,860,000	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)	186,295	-
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	186,937	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)	4,987	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)	446	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び電柱、駐輪場収入
(b)			
空室等損失	(千円)	6,076	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)	36,516	-
維持管理費	(千円)	4,500	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)	1,598	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)	4,828	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)	4,284	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)	4,002	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)	12,987	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円)	588	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)	3,725	その他インターネット接続料等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	149,778	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	0	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)	2,940	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)	146,838	-
(7) 還元利回り	(%)	3.8	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)	3,740,000	-
割引率	(%)	3.9	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性を加味することにより査定。
最終還元利回り	(%)	4.0	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)	4,510,000	-
土地割合	(%)	65.2	-
建物割合	(%)	34.8	-
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	未竣工建物等鑑定評価		

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

項目	内容	概要等
物件名称	グランカーサ四谷	
鑑定評価額	3,710,000,000 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	2023 年8月1日	
収益価格	(千円)	3,710,000
直接還元法による価格	(千円)	3,870,000
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	153,075
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	152,015
駐車場収入	(千円)	1,824
その他収入	(千円)	4,709
(b) 空室等損失	(千円)	5,472
貸倒損失	(千円)	0
(2) 総運営費用	(千円)	24,010
維持管理費	(千円)	5,904
水道光熱費	(千円)	869
修繕費	(千円)	2,371
プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,229
テナント募集費用等	(千円)	4,706
公租公課	(千円)	7,375
損害保険料	(千円)	292
その他費用	(千円)	260
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	129,065
(4) 一時金の運用益	(千円)	114
(5) 資本的支出	(千円)	1,311
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	127,868
(7) 還元利回り	(%)	3.3
DCF 法による価格	(千円)	3,640,000
割引率	(%)	3.1
最終還元利回り	(%)	3.5
積算価格	(千円)	3,780,000
土地割合	(%)	77.8
建物割合	(%)	22.2
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	

物件名称	グランカーサ三ノ輪Ⅲ
鑑定評価額	974,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

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

価格時点		2023年8月1日	
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	974,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算した。
直接還元法による価格	(千円)	1,020,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	47,110	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	46,800	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
駐車場収入	(千円)	300	駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円)	1,444	礼金等収入、更新料収入、バイク置場及び駐輪場収入を計上した。
(b)			
空室等損失	(千円)	1,434	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	10,064	—
維持管理費	(千円)	2,850	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、予定 BM フィーを妥当と判断し、計上した。
水道光熱費	(千円)	367	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	1,211	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	686	予定されている管理業務契約の内容について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	1,344	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
公租公課	(千円)	3,148	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
損害保険料	(千円)	144	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
その他費用	(千円)	312	維持管理費その他雑費の予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	37,045	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	34	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出	(千円)	533	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	36,547	—
(7) 還元利回り	(%)	3.6	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格	(千円)	954,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率	(%)	3.4	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した。
最終還元利回り	(%)	3.8	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した。
積算価格	(千円)	1,070,000	—
土地割合	(%)	61.2	—
建物割合	(%)	38.8	—
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		

物件名称	グランカーサ両国ヴェルデ
鑑定評価額	2,270,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円)	2,270,000
		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。

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

直接還元法による価格		(千円)	2,330,000	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)	103,237	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	102,280	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)	552	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)	3,797	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場収入
(b)	空室等損失	(千円)	3,392	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)	18,155	—
	維持管理費	(千円)	2,868	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)	704	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)	1,880	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)	1,491	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)	3,255	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)	6,264	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	244	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)	1,445	その他町内会費、雑排水管清掃、特殊建築物定期調査等の費用
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)		(千円)	85,082	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	77	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)	1,220	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)	83,939	—
(7) 還元利回り		(%)	3.6	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)	2,250,000	—
	割引率	(%)	3.7	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性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	(%)	3.8	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)	2,120,000	—
	土地割合	(%)	69.3	—
	建物割合	(%)	30.7	—
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			未竣工建物等鑑定評価	

物件名称	グランカーサ日暮里
鑑定評価額	1,720,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,720,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算した。

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

直接還元法による価格		(千円)	1,790,000	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した。
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	76,704	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	74,929	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
	駐車場収入	(千円)	3,600	駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	2,223	礼金等収入、更新料収入、駐輪場及びバイク置き場収入を計上した。
(b)	空室等損失	(千円)	4,047	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上した。
	貸倒損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用		(千円)	13,181	-
	維持管理費	(千円)	3,066	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、予定 BM フィーを妥当と判断し、計上した。
	水道光熱費	(千円)	525	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	1,294	修繕費について、ER の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上した。 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,119	予定されている管理業務契約の内容について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	2,002	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。
	公租公課	(千円)	4,047	土地について、住宅用地の特例等を考慮のうえ、査定した想定税額を計上した。 建物について、中長期的観点から想定税額を査定のうえ、計上した。
	損害保険料	(千円)	176	類似不動産の保険料の水準を参考に査定のうえ、計上した。
	その他費用	(千円)	949	維持管理費その他雑費の予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(千円)	63,523	-
(4) 一時金の運用益		(千円)	56	一時金の運用利回りを査定し、想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出		(千円)	863	中長期的観点から査定した資本的支出の額を計上した。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(千円)	62,715	-
(7) 還元利回り		(%)	3.5	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。
DCF 法による価格		(千円)	1,690,000	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。
割引率		(%)	3.3	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した。
最終還元利回り		(%)	3.7	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した。
積算価格		(千円)	1,840,000	-
土地割合		(%)	72.4	-
建物割合		(%)	27.6	-
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			特になし	

物件名称	グランカーサ三ノ輪IV
鑑定評価額	2,120,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円) 2,120,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算	
直接還元法による価格	(千円) 2,150,000	中長期安定的な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) 93,905	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 91,887	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
	駐車場収入	(千円) 2,000	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定

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

	(b)	その他収入	(千円)	4,785	礼金収入及び更新料収入を計上	
		空室等損失	(千円)	4,767	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定	
		貸倒損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断	
	(2) 総運営費用	(千円)	17,791	-		
			維持管理費	(千円)	3,300	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
			水道光熱費	(千円)	700	類似不動産の実績額を参考に査定
			修繕費	(千円)	1,166	類似不動産の費用水準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考慮のうえ査定
			プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,340	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
			テナント募集費用等	(千円)	4,150	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
			公租公課	(千円)	6,595	土地 R5 年度公租公課関係資料に基づき査定 建物 再調達原価に基づき査定
			損害保険料	(千円)	194	類似不動産の保険料率等を参考に査定
			その他費用	(千円)	346	インターネット使用料をその他費用として計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	76,114	-		
	(4) 一時金の運用益	(千円)	74	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)	1,035	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)	75,153	-			
(7) 還元利回り	(%)	3.5	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定			
DCF 法による価格	(千円)	2,080,000	-			
		割引率	(%)	3.3	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
		最終還元利回り	(%)	3.6	類似不動産に係る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)	2,090,000	-			
		土地割合	(%)	65.9	-	
		建物割合	(%)	34.1	-	
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		

物件名称	グランカーサ京都駅前
鑑定評価額	1,590,000,000 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	2023 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,590,000	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)	1,630,000	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)	83,527	-	
(a)	貸室賃料収入	(千円)	82,404	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)	576	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)	3,248	礼金等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場収入
	(b)	空室等損失	(千円)	2,702
	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)	20,157	-	

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

	維持管理費	(千円)	3,408	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)	826	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)	2,525	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)	2,007	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)	2,411	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)	6,741	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	316	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)	1,921	その他インターネット接続料等の費用
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	63,369	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	0	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)	1,580	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)	61,789	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.8	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)	1,570,000	—
	割引率	(%)	3.9	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性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	(%)	4.0	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)	1,770,000	—
	土地割合	(%)	52.5	—
	建物割合	(%)	47.5	—
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				未竣工建物等鑑定評価

物件名称	グランカーサ王子 II
鑑定評価額	4,620,000,000 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	2023 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	4,620,000	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)	4,740,000	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)	199,516	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	194,940	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)	2,216	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)	9,028	礼金等の返還を要しない一時金等の収入
(b) 空室等損失	(千円)	6,669	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)	31,373	—

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

	維持管理費	(千円)	3,684	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)	1,464	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)	3,611	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)	2,857	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)	6,017	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)	10,684	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	460	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)	2,593	その他インターネット接続料等の費用
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	168,143	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	145	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)	2,300	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)	165,988	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.5	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)	4,570,000	—
	割引率	(%)	3.6	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	(%)	3.7	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)	4,210,000	—
	土地割合	(%)	70.8	—
	建物割合	(%)	29.2	—
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			未竣工建物等鑑定評価	

物件名称	ライブラリ練馬谷原
鑑定評価額	3,210,000,000 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	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 3,210,000	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) 3,270,000	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)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。
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) 132,164	—

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

(4)一時金の運用益	(千円)	360	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
(5)資本的支出	(千円)	1,700	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)	130,824	—
(7)還元利回り	(%)	4.0	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)	3,190,000	—
割引率	(%)	4.0/4.1	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	(%)	4.2	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)	2,820,000	—
土地割合	(%)	61.7	—
建物割合	(%)	38.3	—
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	特になし		

物件名称	ライブラリ志村坂上
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	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 2,770,000	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) 2,810,000	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)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。
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) 110,871	—
(4)一時金の運用益	(千円) 304	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) 1,460	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) 109,715	—
(7)還元利回り	(%) 3.9	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) 2,750,000	—
割引率	(%) 3.9/4.0	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	(%) 4.1	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) 2,600,000	—
土地割合	(%) 68.9	—
建物割合	(%) 31.1	—
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	

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

項目	内容	概要等
物件名称	サニーライフ鎌倉玉縄	
鑑定評価額	1,790,000,000 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	2023年8月1日	
収益価格	(千円) 1,790,000	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) 1,800,000	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)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。
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) 76,858	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 219	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
(5) 資本的支出	(千円) 1,580	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) 75,497	—
(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) 1,780,000	—
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) 2,030,000	—
土地割合	(%) 56.8	—
建物割合	(%) 43.2	—
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	

※ 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. エルプレイス江坂Ⅱ



2. グランカーサ板橋本町



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。

3. グランカーサ上野



4. グランカーサ大島



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. グランカーサ江戸川橋



6. グランカーサ溝の口



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。

7. プレジオ難波



8. グランカーサ三ノ輪Ⅱ



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席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。

9. セレニテ本町東リアン



10. グランカーサ四谷

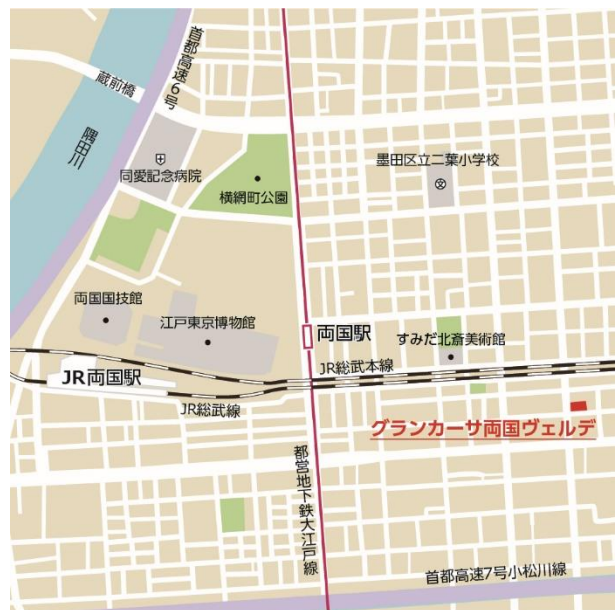


ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

11. グランカーサ三ノ輪Ⅲ



12. グランカーサ両国ヴェルデ



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。

13. グランカーサ日暮里



14. グランカーサ三ノ輪Ⅳ



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。

15. グランカーサ京都駅前



16. グランカーサ王子Ⅱ



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。

17. ライブラリ練馬谷原



18. ライブラリ志村坂上



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。

19. サニーライフ鎌倉玉縄



(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)	譲渡予定資産 (c)(注)	(a)+(b)-(c)
物件数	235 棟	19 棟	1 棟	253 棟
賃貸可能戸数	17,252 戸	1,512 戸	96 戸	18,668 戸
賃貸可能面積	727,542.92 m ²	49,771.51 m ²	5,963.88 m ²	771,350.55 m ²

(注) 2023年9月11日発表の「グランカーサ代官町」(譲渡予定日:2023年10月31日)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)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得(予定)価格総額	3,535 億円	453 億円	10 億円	3,977 億円
鑑定評価額	4,397 億円	469 億円	17 億円	4,850 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」のうち、「グランカーサ錦糸町」は2023年2月1日を、「グランカーサ渡辺通」は2023年6月1日を、「アルファスクエア南6条」は2023年8月1日を、その他の物件については2023年3月31日を、「取得予定資産」のうち、「グランカーサ溝の口」は2023年8月8日を、その他の物件については、2023年8月1日を、それぞれ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)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	1,752 億円 (49.6%)	273 億円	-	2,025 億円 (50.9%)
ファミリー	757 億円 (21.4%)	104 億円	10 億円	851 億円 (21.4%)
ヘルスケア	1,025 億円 (29.0%)	75 億円	-	1,101 億円 (27.7%)

以上

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。