

2025年10月23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(シーズンフラッツ蒲田ウエスト)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10月23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10月27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10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
シーズンフラッツ 蒲田ウエスト (注3)	東京都 大田区	居住用施設 (ファミリー)	1,000,000	1,080,000	80,000 (92.6%)	非開示 (注4)

(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10月27日時点で物件名称を「グランカーサ蒲田ウエスト」に変更予定です。

(注4)本件取得の取得先は、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対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注5)取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

(注6)金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。

II. 本件取得の理由

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2025年6月19日付運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

Ⅲ. 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9月30日時点における取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。
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10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9月30日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

19. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について 2025 年9月 30 日時点における数値及び情報をもとに敷金又は保証金額(住戸、店舗、事務所及び駐車場等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
20. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について 2025 年9月 30 日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産につい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ている場合、又は締結予定場合、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9月 30 日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約)に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。
23. 「稼働率」は、取得予定資産について 2025 年9月 30 日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
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	1,000 百万円	取得予定日	2025 年 10 月 27 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,080 百万円 (2025 年 10 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)	東京都大田区西蒲田七丁目 13 番 12 号			
交通アクセス	JR 京浜東北線「蒲田」駅 約 650m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	143.10 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 9 階建	賃貸可能戸数	16 戸
	延床面積	765.05 m ²	建築時期	2025 年 3 月 10 日
設計者	株式会社日本エーコン			
施工者	株式会社谷口実業BC			
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	8,876 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	0 千円			
敷金・保証金	0 千円			

賃貸可能面積	695.04 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	0.00 m ²	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 JR 京浜東北線「蒲田」駅から徒歩9分、東急池上線「蓮沼」駅から徒歩2分の場所に位置する 2025 年 3 月竣工のマンションです。東京駅をはじめとしたビジネスエリア等への直通電車もあり交通利便性が高いことに加え、物件周辺は生活利便施設も揃った落ち着いた住環境であることから、DINKS や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 9 階建てで、1LDK 8 戸、2LDK 8 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			
特記すべき事項はありません。			

IV. 本件取得先の概要

本件取得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・本資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに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. 本件取得予定資金

手元資金を充当します。

VI. 本件取得の日程

- ・ 取得の決定及び取得契約締結 : 2025 年 10 月 23 日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得 : 2025 年 10 月 27 日

VII. 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。

VIII. 今後の見通し

本件取得は、取得予定日が 2025 年 10 月 27 日であることから、2025 年 9 月期(第 39 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2026 年 3 月期(第 40 期)の運用状況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。

IX. 鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等	
物件名称	シーズンフラッツ蒲田ウエスト		
鑑定評価額	1,080,000,000 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	2025年10月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	1,080,000	-
直接還元法による価格	(千円)	1,090,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	45,298	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	44,726	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき計上。
(a) 駐車場収入	(千円)	939	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき計上。
(a) その他収入	(千円)	1,744	礼金収入及び更新料収入を計上。
(b) 空室等損失	(千円)	2,111	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上。
(b) 貸倒損失	(千円)	-	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)	7,766	-
維持管理費	(千円)	1,800	類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	(千円)	250	類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	(千円)	429	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して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	654	契約条件に基づく報酬料率を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	(千円)	1,683	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。
公租公課	(千円)	2,661	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。 建物 建物再調達原価に基づき計上。
損害保険料	(千円)	78	類似不動産の保険料率等を参考に査定。
その他費用	(千円)	211	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)	37,532	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	-	-
(5) 資本的支出	(千円)	518	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)	37,014	-
(7) 還元利回り	(%)	3.4	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)	1,060,000	-
割引率	(%)	3.2	類似の不動産の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	(%)	3.5	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)	1,080,000	-
土地割合	(%)	75.5	-
建物割合	(%)	24.5	-
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		

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



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(補足資料)本件取得に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c) (注)	(a)+(b)-(c)
物件数	240 棟	1 棟	1 棟	240 棟
賃貸可能戸数	18,114 戸	16 戸	252 戸	17,878 戸
賃貸可能面積	737,571.17 m ²	695.04 m ²	6,497.06 m ²	731,769.15 m ²

(注)2025 年8月8日発表「国内不動産信託受益権の譲渡(フォレスト・ヒル仙台青葉)に関するお知らせ」の譲渡予定資産を意味します。(以下同じです。)

<資産規模等>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得価格総額(注1)	3,973 億円	10 億円	27 億円	3,955 億円
鑑定評価額(注2)	4,880 億円	10 億円	28 億円	4,863 億円

(注1)取得価格総額は、取得価格に基づき算出しています。

(注2)鑑定評価額は、グランカーサ仙台晩翠通、セレンテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木は 2025 年2月1日を、グランカーサ高井田は 2025 年5月1日を、シーズンフラッツ蒲田ウエストは 2025 年 10 月 1 日を、その他の物件は 2025 年3月 31 日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

<タイプ別投資額及び投資比率(取得価格ベース)>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	2,112 億円(53.2%)	-	27 億円	2,085 億円(52.7%)
ファミリー	790 億円(19.9%)	10 億円	-	800 億円(20.2%)
ヘルスケア	1,069 億円(26.9%)	-	-	1,069 億円(27.0%)

以上