

2023年9月11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

国内不動産の取得(アルファスクエア南6条)並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡(賃貸住宅9物件及びヘルスケア施設8物件)に関するお知らせ

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、併せて「本件取引」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. 本件取引の概要

(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9月11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、2023年9月29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)(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)	取得先
アルファスクエア南6条 (注4)	北海道 札幌市	居住用施設 (ワンルーム)	1,610,000	1,650,000	40,000 (97.6%)	アルファコート 株式会社

(注1) 「ワンルーム」とは、1R、1K、1DK、1LDKの間取りを有する住居をいい、「ファミリー」とは、2K、2DK、2LDK以上の間取りを有する住居をいいます。一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類しています。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 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) 2023年11月1日付で「アルファスクエア南6条」から「グランカーサ南6条」に物件名称を変更予定です。

(注5) 取得予定資産の取得に関して、媒介者がありますが、利害関係人等に該当しません。

(ii) 本件譲渡の概要

譲渡予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2023年9月11日付で、各譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、各譲渡予定日付で譲渡することを予定しています。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

No.	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2023年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2023年 3月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価額 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (千円) (注1)(注2)	譲渡損益 (千円) (注3)	譲渡 予定日
1	パレドール円山 (北海道札幌市)	568,658	1,150,000	581,341	1,150,000	542,406	2023年 9月29日
2	スカイヒルズ栄町4 (北海道千歳市)	838,555	990,000	151,444	15,218,000	1,395,349	2023年 9月27日
3	ドリーミー千歳 (北海道千歳市)	480,295	509,000	28,704			
4	ターキーズ田園調布第2 (東京都大田区)	261,993	330,000	68,006			
5	MGA 金町 (東京都葛飾区)	476,412	522,000	45,587			
6	グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市中)	1,027,898	1,600,000	572,101			
7	ヴェルジェ枚方 (大阪府枚方市)	1,483,140	1,590,000	106,859			
8	みんなの家・中央区円阿弥 (埼玉県さいたま市)	806,559	884,000	77,440			
9	夢眠おのみやきた (埼玉県さいたま市)	740,739	746,000	5,260			
10	そんぼの家 豊中南曽根 (大阪府豊中市)	855,781	837,000	▲18,781			
11	ニチイケアセンター福島大森 (福島県福島市)	309,208	357,000	47,791			
12	さわやか大畠参番館 (福岡県北九州市)	322,846	348,000	25,153			
13	さわやかリバーサイド栗の木 (新潟県新潟市)	285,963	311,000	25,036			
14	スカイヒルズ高台 I (北海道千歳市)	437,360	513,000	75,639			
15	コロネード春日 (東京都文京区)	3,194,759	2,860,000	▲334,759			2023年 10月2日
16	アルファリビング岡山後楽園 (岡山県岡山市)	602,434	655,000	52,565			2023年 10月31日
17	グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市中)	1,159,274	1,710,000	550,725			
	合計	13,851,884	15,912,000	2,060,115			16,368,000

(注1) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 本譲渡予定資産のうち、No.2から No.17 に係る譲渡(以下、「本件バルク取引」といいます。)は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡予定価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、16 物件合計の譲渡予定価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格には、2023 年3月末現在の帳簿価額及び/又は鑑定評価額を下回っているものもありますが、後記「II. 本件取引の理由」に記載のとおり、単一の取引となる本件バルク取引の対象 16 物件の譲渡予定価格の合計は、帳簿価額の合計及び鑑定評価額の合計をいずれも相当程度上回っており、本条件による本譲渡予定資産の譲渡が本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しております。

(注3) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注4) 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。以下同じです。

(注5) 本件譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。

(注6) 本件譲渡の譲渡先は国内法人2社ですが、いずれも当該法人は、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害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。詳細については、後記「IV. 本件取引先の概要」をご参照ください。

II. 本件取引の理由

本件取引は、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るため、本件取引を決定しました。

本件取得については、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、取得予定資産の取得を決定しました。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。

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

【本件譲渡の個別理由】

No.	物件名称	所在地	築年数 (注1)	ポートフォリオ に占める比率 (鑑定評価額 ベース) (注1)	譲渡理由
1	パレドール円山	北海道札幌市	33年	0.25%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数(2023年3月31日時点で14.1年。以下同じです。)を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝に資するため。
2	スカイヒルズ栄町4	北海道千歳市	21年	0.22%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較、資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝、運用に関する販管費の効率性に資するため。
3	ドーマー千歳	北海道千歳市	24年	0.11%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較、資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝、運用に関する販管費の効率性に資するため。
4	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	34年	0.07%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較及び資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いことを考慮し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝及び運用に関する販管費の効率性に資するため。
5	MGA 金町	東京都葛飾区	32年	0.12%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較及び資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いことを考慮し、譲渡はポートフォ

					リオの新陳代謝及び運用に関する販管費の効率性に資するため。
6	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	32年	0.35%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝に資するため。
7	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市	16年	0.35%	・本物件の所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの質向上に資するため。
8	みんなの家・中央区円阿弥	埼玉県さいたま市	9年	0.20%	・本物件の資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いことを考慮し、譲渡は運用に関する販管費の効率性に資するため。
9	夢眠おおみやきた	埼玉県さいたま市	10年	0.17%	・本物件の資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いことを考慮し、譲渡は運用に関する販管費の効率性に資するため。
10	そんぼの家 豊中南曾根	大阪府豊中市	22年	0.19%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較、資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝、運用に関する販管費の効率性に資するため。
11	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市	16年	0.08%	・本物件の資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡は運用に関する販管費の効率性に資するため。
12	さわやか大島参番館	福岡県北九州市	11年	0.08%	・本物件の資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡は運用に関する販管費の効率性に資するため。
13	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	13年	0.07%	・本物件の資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡は運用に関する販管費の効率性に資するため。
14	スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市	31年	0.11%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較、資産規模のポートフォリオ全体に占める比率が低いこと及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝、運用に関する販管費の効率性に資するため。
15	コロネード春日	東京都文京区	31年	0.63%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝に資するため。
16	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市	34年	0.15%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数の比較及び所在地とポートフォリオ全体の立地構成を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝に資するため。
17	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	37年	0.38%	・本物件の築年数とポートフォリオ全体の平均築年数を比較し、譲渡はポートフォリオの新陳代謝に資するため。

(注1) 2023年3月末時点に基づきます。

(注2) 本件譲渡資産のうち、No.5、9、10、12、16の譲渡予定価格は、2023年3月31日時点の帳簿価格を下回っており、No.4、5、6、7、8、9、10、12、13、16の譲渡予定価格は、2023年3月31日時点の鑑定評価額を下回っておりますが、Ⅱ. 本件取引の理由に記載の通り、合計では直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額を相当程度上回っており、本件バルク取引に係る取引条件は適正かつ本投資法人の投資主の利益に資するものと判断しています。

Ⅲ. 本件取引の内容

(i) 取得予定資産の内容

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一の建物所在地)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、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。
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。
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「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、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。
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。
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。

アルファスクエア南6条

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	1,610百万円	取得予定日	2023年9月29日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,650百万円 (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)	北海道札幌市中央区南六条西七丁目1番地15(住居表示未実施地区)			
交通アクセス	札幌市電「東本願寺前」停留場 約180m 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 約650m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	790.82 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・店舗
	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	91戸
	延床面積	3,611.95 m ²	建築時期	2019年3月15日
設計者	株式会社プロ1			
施工者	株式会社イチケン			
建築確認機関	株式会社札幌工業検査			
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	65,326千円	地震PML	4.3%	
PM会社	株式会社タカラ			
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	7,200千円			
敷金・保証金	8,411千円			
賃貸可能面積	3,102.95 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	3,014.24 m ²	稼働率	97.1%	

担保設定予定の有無	無し
特徴	
<p>立地特性：本物件は札幌市電「東本願寺前」停留場から徒歩2分、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅及び札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩8分の場所に位置する2019年3月竣工の1K・1DK・1LDK・2LDKで構成された単身者及びDINKS向けのマンションです。本物件1階には食料品店があることに加え、商業中心地のすすきのエリア及び札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、生活利便性に優れ、幅広い賃貸需要が見込まれます。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造10階建てで、1K18戸、1LDK63戸、2LDK9戸、店舗1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などの共用設備や無料インターネット接続、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します。</p>	
特記事項	
特記すべき事項はありません。	

(ii) 譲渡予定資産の内容

別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は2023年3月31日時点の情報、総賃料収入は2023年3月期の期中賃貸事業収入を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)	パレドール円山(F-1-041)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号				
用途	共同住宅・事務所				
建築時期	1989年11月1日				
鑑定評価額	1,150,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	46,187千円				
敷金・保証金	8,837千円				
総賃貸可能面積	4,637.08 m ²				
総賃貸面積	4,637.08 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	94.9%	100%	98.4%	100%

物件名称(物件番号)	スカイヒルズ栄町4(O-1-091)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道千歳市栄町四丁目19番1号				
用途	共同住宅				
建築時期	2002年2月21日				
鑑定評価額	990,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	37,050千円				
敷金・保証金	13,552千円				
総賃貸可能面積	5,335.70 m ²				
総賃貸面積	5,335.70 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	ドーマー千歳(O-1-092)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道千歳市高台二丁目5番10号				
用途	寄宿舎				
建築時期	1999年3月8日				
鑑定評価額	509,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	25,572千円				
敷金・保証金	21,070千円				
総賃貸可能面積	2,239.00 m ²				
総賃貸面積	2,239.00 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	ターキーズ田園調布第2(O-4-009)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都大田区田園調布本町57番8号				
用途	共同住宅				
建築時期	1989年2月6日				
鑑定評価額	330,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	9,517千円				
敷金・保証金	1,633千円				
総賃貸可能面積	462.12 m ²				
総賃貸面積	462.12 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	96.2%	96.2%	100%	100%

物件名称(物件番号)	MGA 金町(F-4-031)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号				
用途	共同住宅				
建築時期	1990年9月12日				
鑑定評価額	522,000千円				
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	18,613千円				
敷金・保証金	3,496千円				
総賃貸可能面積	1,522.89 m ²				
総賃貸面積	1,522.89 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	96.6%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	グランカーサ御器所(F-5-061)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市長和区石仏町二丁目1番地40				
用途	共同住宅・駐車場・事務所				
建築時期	1991年2月7日				
鑑定評価額	1,600,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	59,057千円				
敷金・保証金	13,827千円				
総賃貸可能面積	5,195.21 m ²				
総賃貸面積	5,195.21 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	98.7%	99.3%	96.4%	98.5%	100%

物件名称(物件番号)	ヴェルジェ枚方(H-1-003)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府枚方市高野道二丁目20番4号				
用途	住宅型有料老人ホーム				
建築時期	2007年2月26日				
鑑定評価額	1,590,000千円				
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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	2,925.25 m ²				
総賃貸面積	2,925.25 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	みんなの家・中央区円阿弥(H-1-008)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号				
用途	介護付有料老人ホーム(特定施設)				
建築時期	2014年2月27日				
鑑定評価額	884,000千円				
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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	1,963.03 m ²				
総賃貸面積	1,963.03 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	夢眠おおみやきた(H-1-009)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目 214 番地3				
用途	介護付有料老人ホーム(特定施設)／住宅型有料老人ホーム				
建築時期	2012年4月3日				
鑑定評価額	746,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	非開示(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	1,800.03 m ²				
総賃貸面積	1,800.03 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	そんぼの家 豊中南曾根(H-1-018)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府豊中市曾根南町二丁目 12 番 25 号				
用途	介護付有料老人ホーム(特定施設)／(介護予防)認知症対応型共同生活介護施設				
建築時期	2001年1月10日				
鑑定評価額	837,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	非開示(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	2,496.96 m ²				
総賃貸面積	2,496.96 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	ニチイケアセンター福島大森(H-2-004)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	借地権／所有権				
所在地	福島県福島市大森字伯父母内 21 番地3				
用途	介護付有料老人ホーム(特定施設)				
建築時期	2007年3月30日				
鑑定評価額	357,000千円				
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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	1,964.68 m ²				
総賃貸面積	1,964.68 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	さわやか大島参番館(H-2-006)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号				
用途	住宅型有料老人ホーム				
建築時期	2011年9月13日				
鑑定評価額	348,000千円				
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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	1,411.78 m ²				
総賃貸面積	1,411.78 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	さわやかリバーサイド栗の木(H-2-007)				
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43号				
用途	住宅型有料老人ホーム				
建築時期	2009年10月20日				
鑑定評価額	311,000千円				
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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	1,349.39 m ²				
総賃貸面積	1,349.39 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	スカイヒルズ高台Ⅰ(O-1-093)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道千歳市高台四丁目1番6号				
用途	共同住宅				
建築時期	1992年1月28日				
鑑定評価額	513,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	27,570千円				
敷金・保証金	5,060千円				
総賃貸可能面積	3,748.80 m ²				
総賃貸面積	3,748.80 m ²				
稼働率の推移	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	コロネード春日 (F-4-038)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都文京区春日二丁目 12 番 12 号				
用途	共同住宅・事務所・居宅・駐車場				
建築時期	1991 年7月5日				
鑑定評価額	2,860,000 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	81,545 千円				
敷金・保証金	30,061 千円				
総賃貸可能面積	4,344.72 m ²				
総賃貸面積	4,344.72 m ²				
稼働率の推移	2021 年3月	2021 年9月	2022 年3月	2022 年9月	2023 年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	アルファリビング岡山後楽園 (H-2-010)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	岡山県岡山市中区浜一丁目 11 番4号				
用途	住宅型有料老人ホーム				
建築時期	1988 年5月 25 日				
鑑定評価額	655,000 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(注)				
敷金・保証金	非開示(注)				
総賃貸可能面積	2,128.44 m ²				
総賃貸面積	2,128.44 m ²				
稼働率の推移	2021 年3月	2021 年9月	2022 年3月	2022 年9月	2023 年3月
	100%	100%	100%	100%	100%

物件名称(物件番号)	グランカーサ代官町 (F-5-060)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区代官町 15 番3号				
用途	共同住宅・店舗				
建築時期	1986 年3月 22 日				
鑑定評価額	1,710,000 千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	58,844 千円				
敷金・保証金	14,194 千円				
総賃貸可能面積	5,963.88 m ²				
総賃貸面積	5,963.88 m ²				
稼働率の推移	2021 年3月	2021 年9月	2022 年3月	2022 年9月	2023 年3月
	97.7%	97.7%	97.9%	99.0%	100%

(注) 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。

IV. 本件取引先の概要

本件取引の取得予定先、譲渡予定先は国内法人2社ですが、取引予定先のうち1社は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害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

取得先(アルファスクエア南6条)、譲渡先(パレドール円山)

(1) 名 称	アルファコート株式会社
(2) 所 在 地	札幌市中央区南1条西7丁目1番地3 アルファ南1条ビル5階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 裕二
(4) 事 業 内 容	総合不動産業・デベロッパー業
(5) 資 本 金	100 百万円
(6) 売 上 高	譲渡先より、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	2004 年3月
(8) 純 資 産	7,924 百万円
(9) 総 資 産	33,610 百万円
(10) 大 株 主	アルファホールディングス(96%)、自己株式(4%)
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・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・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・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・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

V. 本件取得予定資金

本件取引の譲渡代金を充当します。

VI. 本件取引の日程

(i) 本件取得

- ・ 取得の決定及び取得契約締結：2023 年9月 11 日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得：2023 年9月 29 日

(ii) 本件譲渡

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2023 年9月 11 日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2023 年9月 27 日、2023 年9月 29 日、2023 年 10 月 2 日、2023 年 10 月 31 日(物件毎の日程は「I. (ii) 本件譲渡の概要」を参照ください。)

VII. 決済方法等

本件取引については、売買実行時に全額決済を行います。

VIII. 今後の見通し

本件取引に伴い、2023年9月期(第35期)において不動産等売却益787百万円を計上する見込みであり、2023年9月期(第35期)の運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行いました。詳細については、本日付で公表しました「2023年9月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

また、2024年3月期(第36期)においては、本取引に伴い、不動産等売却益1,149百万円計上する見込みであり、その一部を内部留保した上で、残額を分配する予定です。

なお、2024年3月期(第36期)の運用状況及び分配金の予想については、譲渡資金を原資とする物件取得等を検討しており、現在精査中であるため、上記の事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて公表する予定です。

IX. 鑑定評価書の概要

(i) 取得予定資産

物件名称	アルファスクエア南6条		
鑑定評価額	1,650,000,000 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)	1,650,000	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)	1,680,000	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)	89,036	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	87,146	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)	5,520	駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円)	900	更新料収入、その他収入を計上した。
(b)			
空室等損失	(千円)	4,530	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)	21,555	—
維持管理費	(千円)	1,822	予定契約の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該見積額に基づき、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)	1,351	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	4,786	類似不動産の修繕費の水準を参考に、依頼者から入手した ER の平均修繕費を妥当と判断し、計上した。 また、テナント入替費用を、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)	2,203	予定契約の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該見積率率に基づき、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)	2,930	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、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)	6,934	土地について、2023年度実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮のうえ、計上した。 建物について、2023年度の実績額に基づき、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)	626	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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	その他費用	(千円)	900	予備費として、スポット管理費・雑費等について過年度実績等を参考に査定し、計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	67,481	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	89	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)	2,062	中長期的観点から査定した資本的支出の額に、CM フィーも考慮のうえ計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	65,508	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.9%	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)	1,630,000	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	(%)	3.7%	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	(%)	4.1%	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)	1,970,000	—
	土地割合	(%)	55.2%	—
	建物割合	(%)	44.8%	—
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	

(ii) 譲渡予定資産

物件名称	パレドール円山
鑑定評価額	1,150,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,150,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,160,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 93,377	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 82,589	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) 7,740	対象不動産に付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) 5,802	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)		
空室等損失	(千円) 2,754	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
貸倒れ損失	(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) 28,739	—
維持管理費用	(千円) 5,458	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) 4,173	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) 6,176	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) 2,629	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) 1,257	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) 7,346	固定資産税 (土地・建物・償却資産)、都市計画税 (土地・建物)
損害保険料	(千円) 297	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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	その他費用	(千円)	1,400	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	64,638	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	86	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	8,857	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)	55,867	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.8	還元利回りについては、同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
	DCF 法による価格	(千円)	1,150,000	—
	割引率	(%)	4.9	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
	最終還元利回り	(%)	5.0	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	(千円)	1,260,000	—
	土地割合	(%)	79.7	—
	建物割合	(%)	20.3	—
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	スカイヒルズ栄町4
鑑定評価額	990,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 990,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,010,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 93,813	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 91,017	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) 7,020	対象不動産に付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) 612	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)		
空室等損失	(千円) 4,836	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
貸倒れ損失	(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) 28,419	—
維持管理費用	(千円) 5,762	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) 1,920	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) 7,127	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) 2,814	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) 1,233	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) 8,446	固定資産税 (土地・建物・償却資産)、都市計画税 (土地・建物)
損害保険料	(千円) 363	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) 750	その他支払地代、道路占用使用料等の費用

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	65,393	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	130	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円)	9,075	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)	56,448	—
(7) 還元利回り	(%)	5.6	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	(千円)	981,000	—
割引率	(%)	5.6/5.7	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	(%)	5.8	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	989,000	—
土地割合	(%)	36.0	—
建物割合	(%)	64.0	—
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	ドーマー千歳
鑑定評価額	509,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	509,000	—
直接還元法による価格	(千円)	510,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	51,144	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	47,760	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)	1,728	対象不動産に付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)	1,656	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)			
空室等損失	(千円)	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
貸倒れ損失	(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)	9,495	—
維持管理費用	(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)	3,745	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)	1,000	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)	4,342	固定資産税 (土地・建物・償却資産)、都市計画税 (土地・建物)
損害保険料	(千円)	202	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)	204	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	41,648	—

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)	210	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5)資本的支出	(千円)	8,172	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)	33,687	—
(7)還元利回り	(%)	6.6	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	(千円)	508,000	—
割引率	(%)	6.7	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	(%)	6.8	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	491,000	—
土地割合	(%)	31.2	—
建物割合	(%)	68.8	—
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	ターキーズ田園調布第2
鑑定評価額	330,000,000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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 330,000	—
直接還元法による価格	(千円) 336,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円) 19,468	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 19,120	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	対象不動産に付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) 921	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)		
空室等損失	(千円) 573	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
貸倒れ損失	(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) 4,469	—
維持管理費用	(千円) 1,098	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) 232	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) 759	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) 463	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) 534	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) 845	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 47	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) 486	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円) 14,999	—
(4)一時金の運用益	(千円) 14	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算

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)	902	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)	14,111	—
(7) 還元利回り	(%)	4.2	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	(千円)	327,000	—
割引率	(%)	4.3	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	(%)	4.4	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	323,000	—
土地割合	(%)	78.1	—
建物割合	(%)	21.9	—
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	MGA 金町
鑑定評価額	522,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 522,000	—
直接還元法による価格	(千円) 524,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 30,659	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 29,848	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入（以下「貸室賃料収入等」という。）を計上
駐車場収入	(千円) 924	駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準、賃貸借契約に基づく平均使用料（現行の賃貸借契約がある場合）等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
その他収入	(千円) 1,213	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、自動販売機設置料等の収入をその他の収入として計上
(b)		
空室等損失	(千円) 1,326	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断
(2) 総運営費用	(千円) 9,238	—
維持管理費用	(千円) 1,400	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(千円) 800	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
修繕費	(千円) 2,604	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニア

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

				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)	826	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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て計上
	テナント募集費用等	(千円)	1,130	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	公租公課	(千円)	2,169	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上 建物：公租公課関係資料に基づき計上 償却資産：公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	(千円)	100	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(千円)	209	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)	21,421	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	23	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
	(5) 資本的支出	(千円)	2,043	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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)	19,401	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.7	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及び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のうえ査定
	DCF 法による価格	(千円)	519,000	—
	割引率	(%)	3.5	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	(%)	3.8	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)	423,000	—
	土地割合	(%)	84.0	—
	建物割合	(%)	16.0	—
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	グランカーサ御器所
鑑定評価額	1,600,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,600,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,610,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 115,399	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 103,955	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)

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

				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) 10,926	対象不動産に付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) 3,199	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	(b)	空室等損失	(千円) 2,681	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
		貸倒れ損失	(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) 27,195	—
		維持管理費用	(千円) 1,980	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) 1,870	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) 7,759	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) 2,808	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) 1,747	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) 8,612	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
		損害保険料	(千円) 340	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) 2,077	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3)	運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円) 88,203	—
	(4)	一時金の運用益	(千円) 107	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5)	資本的支出	(千円) 11,106	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) 77,205	—
	(7)	還元利回り	(%) 4.8	還元利回りについては、同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
		DCF法による価格	(千円) 1,600,000	—
		割引率	(%) 4.9	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
		最終還元利回り	(%) 5.0	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
		積算価格	(千円) 1,470,000	—
		土地割合	(%) 70.9	—
		建物割合	(%) 29.1	—
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	ヴェルジェ枚方
鑑定評価額	1,590,000,000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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,590,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,600,000	—
(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	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(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)	84,850		—
	(4) 一時金の運用益		(千円)	228		一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
	(5) 資本的支出		(千円)	3,404		ERの中長期更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(千円)	81,673		—
(7) 還元利回り		(%)	5.1		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)	1,580,000		—	
		割引率	(%)	4.9		類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
		最終還元利回り	(%)	5.3		類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		(千円)	514,000		—	
		土地割合	(%)	36.6		—
		建物割合	(%)	63.4		—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			特になし			

物件名称	みんなの家・中央区円阿弥
鑑定評価額	884,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等			
収益価格	(千円) 884,000	—			
直接還元法による価格	(千円) 888,000	—			
	(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) 43,700	—		
(4) 一時金の運用益		(千円) 125	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定		

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)	1,870	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) FF&E リザーブ	(千円)	1,100	類似不動産における FF&E リザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
(7) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5) - (6)	(千円)	40,855	—
(8) 還元利回り	(%)	4.6	不動産投資家調査の分析及び法人投資家等への個別のヒアリング結果に基づいて設定した各地区の基準となる利回りに、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、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)	880,000	—
割引率	(%)	4.4	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	(%)	4.7	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)	625,000	—
土地割合	(%)	40.8	—
建物割合	(%)	58.2	—
家具・什器・備品等割合	(%)	1.0	—
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	夢眠おおみやきた
鑑定評価額	746,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 746,000	—
直接還元法による価格	(千円) 754,000	—
(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) 38,634	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 113	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) 1,820	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) 36,928	—
(7) 還元利回り	(%) 4.9	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	(千円) 742,000	—
割引率	(%) 5.0	金融商品の利回りを基にした積上法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

最終還元利回り	(%)	5.1	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	659,000	—
土地割合	(%)	46.8	—
建物割合	(%)	53.2	—
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	そんぽの家 豊中南曽根
鑑定評価額	837,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	837,000	—
直接還元法による価格	(千円)	847,000	—
(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)	41,737	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	117	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)	1,218	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)	40,637	—
(7) 還元利回り	(%)	4.8	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	(千円)	833,000	—
割引率	(%)	4.8/4.9	金融商品の利回りを基にした積上法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	(%)	5.0	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	801,000	—
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		

物件名称	ニチイケアセンター福島大森
鑑定評価額	357,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	357,000	—
直接還元法による価格	(千円)	358,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	非開示	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(a)	共益費込み貸室賃料収入	(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。	
		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)	22,200		—
	(4) 一時金の運用益		(千円)	100		運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
	(5) 資本的支出		(千円)	2,986		類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・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)	19,314	—		
(7) 還元利回り		(%)	5.4	不動産投資家調査の分析及び法人投資家等への個別のヒアリング結果に基づいて設定した各地区の基準となる利回りに、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、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)	355,000	—		
割引率		(%)	5.2	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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		(%)	5.5	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)	250,000	—		
土地割合		(%)	12.1	—		
建物割合		(%)	87.9	—		
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	さわやか大島参番館
鑑定評価額	348,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等		
収益価格	(千円) 348,000	—		
直接還元法による価格	(千円) 354,000	—		
(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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	その他費用	(千円)	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	18,777	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	89	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定
	(5) 資本的支出	(千円)	831	ER の中長期更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	18,035	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.1	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)	346,000	—
	割引率	(%)	4.9	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	(%)	5.3	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(千円)	268,000	—
	土地割合	(%)	35.6	—
	建物割合	(%)	64.4	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			特になし	

物件名称	さわやかリバーサイド栗の木
鑑定評価額	311,000,000 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 3 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 311,000	—
直接還元法による価格	(千円) 315,000	—
(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	
水道光熱費収入	(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) 16,489	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 82	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定
(5) 資本的支出	(千円) 840	ER の中長期更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 15,732	—
(7) 還元利回り	(%) 5.0	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) 309,000	—
割引率	(%) 4.8	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

最終還元利回り	(%)	5.2	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	(千円)	318,000	—
土地割合	(%)	44.4	—
建物割合	(%)	55.6	—
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	スカイヒルズ高台 I
鑑定評価額	513,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円)	513,000
直接還元法による価格	(千円)	512,000
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	55,688
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	52,977
(a) 駐車場収入	(千円)	0
(a) その他収入	(千円)	2,710
(b) 空室等損失	(千円)	0
(b) 貸倒れ損失	(千円)	0
(2) 総運営費用	(千円)	16,033
維持管理費用	(千円)	3,449
水道光熱費	(千円)	1,357
修繕費	(千円)	3,996
プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,000
テナント募集費用等	(千円)	0
公租公課	(千円)	5,661
損害保険料	(千円)	291
その他費用	(千円)	278
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	39,655
(4) 一時金の運用益	(千円)	50
(5) 資本的支出	(千円)	8,991
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	30,714
(7) 還元利回り	(%)	6.0
DCF 法による価格	(千円)	513,000
割引率	(%)	6.1

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

最終還元利回り	(%)	6.2	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	(千円)	507,000	—
土地割合	(%)	33.4	—
建物割合	(%)	66.6	—
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	コロネード春日
鑑定評価額	2,860,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	2,860,000	—
直接還元法による価格	(千円)	2,890,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	156,348	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	148,123	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、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
駐車場収入	(千円)	10,231	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、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 また、バイク置場収入について、過年度実績額を参考に査定した(空室等損失を考慮した実質額を計上)。
その他収入	(千円)	5,633	礼金等収入については、査定したテナント入替率及び空室率に基づき設定した礼金等月数を適用して計上 更新料収入について、更新割合を貸室タイプに応じて査定し、空室率も考慮のうえ、計上 トランクルーム収入及び電気料金等の収入については、過去の収入実績額に基づき計上 また、アンテナ設置料等の収入については、契約額に基づき計上した。なお、アンテナ保証金については、想定預かり一時金(敷金・保証金等)残高のみを計上
(b)			
空室等損失	(千円)	7,640	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上
貸倒れ損失	(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)	32,628	—
維持管理費用	(千円)	4,332	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	(千円)	1,546	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	(千円)	6,028	ERに基づき、15年間平均修繕費を妥当と判断し、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上 また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
プロパティマネジメントフィー	(千円)	3,767	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	(千円)	2,657	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、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
公租公課	(千円)	11,658	土地：依頼者から入手した実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮のうえ査定し、計上 建物他：依頼者から入手した実績額に基づき査定し、計上

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	損害保険料	(千円)	626	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
	その他費用	(千円)	2,011	更新時手数料について、更新割合を貸室タイプに応じて査定し、空室率も考慮のうえ、計上 その他物件運営費用として運営収益の1.0%相当額を計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	123,719	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	305	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
	(5) 資本的支出	(千円)	11,291	ERに基づき、15年間平均更新費を妥当と判断し、類似不動産の資本的支出の水準による検証を行い、計上
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	112,734	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.9	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)	2,850,000	—
	割引率	(%)	3.7	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	(%)	4.1	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(千円)	2,710,000	—
	土地割合	(%)	83.4	—
	建物割合	(%)	16.6	—
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	アルファリビング岡山後楽園
鑑定評価額	655,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 655,000	—
直接還元法による価格	(千円) 666,000	—
(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) 32,524	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 185	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	(千円) 1,414	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 31,294	—

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(7) 還元利回り	(%)	4.7	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)	650,000	—
割引率	(%)	4.5	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	(%)	4.9	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	(千円)	486,000	—
土地割合	(%)	78.7	—
建物割合	(%)	21.3	—
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	グランカーサ代官町
鑑定評価額	1,710,000,000 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3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,710,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,720,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 116,298	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 111,612	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) 5,388	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
その他収入	(千円) 2,078	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)		
空室等損失	(千円) 2,779	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
貸倒れ損失	(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) 25,347	—
維持管理費用	(千円) 1,752	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) 1,789	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) 8,349	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) 2,855	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) 1,901	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) 6,970	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 333	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) 1,395	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 90,951	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 110	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円) 10,080	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、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) 80,981	—

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(7) 還元利回り	(%)	4.7	還元利回りについては、同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
	DCF 法による価格	(千円)	1,700,000	—
	割引率	(%)	4.8	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
	最終還元利回り	(%)	4.9	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	(千円)	1,690,000	—
	土地割合	(%)	77.9	—
	建物割合	(%)	22.1	—
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	

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
アルファスクエア南6条



(補足資料) 本件取引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)	(a)+(b)-(c)
物件数	250 棟	1 棟	17 棟	234 棟
賃貸可能戸数	18,208 戸	91 戸	1,143 戸	17,156 戸
賃貸可能面積	767,965.05 m ²	3,102.95 m ²	49,488.96 m ²	721,579.04 m ²

<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	3,647 億円	16 億円	138 億円	3,524 億円
鑑定評価額	4,522 億円	16 億円	159 億円	4,380 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、その他の物件については 2023 年3月 31 日を、「取得予定資産」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	1,756 億円(48.2%)	16 億円	20 億円	1,752 億円(49.7%)
ファミリー	808 億円(22.2%)	-	61 億円	746 億円(21.2%)
ヘルスケア	1,082 億円(29.7%)	-	56 億円	1,025 億円(29.1%)

(参考) 前期(2023 年3月期(第 34 期))運用状況及び分配金の実績並びに当期(2023 年 9 月期(第 35 期)) 予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金
前期実績	11,898 百万円	5,571 百万円	4,829 百万円	4,828 百万円	2,136 円	2,200 円
前回発表 当期予想(A)	11,892 百万円	5,482 百万円	4,749 百万円	4,748 百万円	2,100 円	2,200 円
今回修正 当期予想(B)	12,732 百万円	6,210 百万円	5,489 百万円	5,488 百万円	2,427 円	2,230 円
増減額(B-A)	840 百万円	727 百万円	740 百万円	740 百万円	327 円	30 円
増減率	7.1%	13.3%	15.6%	15.6%	15.6%	1.4%

(注1) 前提期末発行済投資口数:2,260,890 口。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月 30 日まで及び 10 月1日から翌年3月 31 日までです。

(注3) 上記数値は本日付で公表しました「2023 年9月期(第 35 期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」の別紙前提条件に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注4) 2023 年9月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額 79 百万円が含まれており、また、526 百万円の配当積立金の計上を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。また、利益超過分配金について、現時点で行う予定はありません。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して表示しています。

詳細については、本日付で公表しました「2023 年9月期(第 35 期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上