

2020年12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 正田 郁夫
 (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 福島 寿雄
 問い合わせ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
 Tel. 03-6757-9680

資産の取得に関するお知らせ(ヒューリックレジデンス千里山)

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

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 (2020年11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)
ヒューリックレジデンス 千里山(注4)	大阪府豊中市	居住用施設 (ワンルーム)	2,600,000	2,710,000	110,000 (95.9%)

(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) 2021年4月に、物件名称を「グランカーサ緑地公園」に変更予定です。

(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. 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を決定しました。

III. 取得予定資産の内容

取得予定資産の内容については、以下の資産の概要をご参照ください。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>

- 所在地の「住居表示」は、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。)上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法(平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。)第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
- 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「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。
4. 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。
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「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。
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. 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。
10. 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。
11. 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)は、2020 年 11 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。
12. 「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 2020 年 11 月 30 日時点で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。
13. 「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。
14. 「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者を記載しています。
15. 「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。
16. 「テナント総数」は、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。
17. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について 2020 年 11 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。
18. 「賃貸面積」は、取得予定資産について 2020 年 11 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。
19. 「月額賃料」は、取得予定資産について 2020 年 11 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。
20. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について 2020 年 11 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。
21. 「稼働率」は、取得予定資産について 2020 年 11 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。

22. 「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。
23. 「地震PML」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より2020年11月に取得したものです。
24. 「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。
25. 「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	不動産信託受益権			
信託受託者（予定）	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約期間	2020年12月28日から2030年12月31日まで			
取得予定価格	2,600百万円	取得予定日	2020年12月28日	
鑑定評価額 （価格時点）	2,710百万円 （2020年11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）大阪府豊中市東寺内町1番1号 （地番）大阪府豊中市東寺内町158番6			
交通アクセス	北大阪急行線「緑地公園」駅 約500m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	5,519.26㎡	容積率／建ぺい率	150％／60％
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	賃貸可能戸数	192戸
	延床面積	6,226.39㎡	建築時期	2011年10月24日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
設計者	大成ユーレック株式会社 一級建築士事務所			
施工者	大成ユーレック株式会社			
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター			
調査機関又は構造計算適合性判定者	大和不動産鑑定株式会社			
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	132,954千円	地震PML	5.8％	
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				
月額賃料	14,859千円			
敷金・保証金	28,899千円			
賃貸可能面積	4,916.02㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	4,916.02㎡	稼働率	100.0％	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は北大阪急行線「緑地公園」駅から徒歩7分の場所に位置する、2011年10月竣工のマンションです。緑地公園駅西側には広大な服部緑地があり、スポーツ施設や野外音楽堂、植物園などがある魅力的な住環境となっております。</p> <p>本物件の周辺は閑静な住宅街で、落ち着いた暮らしができる立地です。また、新大阪・梅田・淀屋橋・本町エリア等の都心部へのアクセスに優れており、都心へ通勤する单身者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3階地下1階建てで、1K・2DKで構成されており、各戸毎の個別賃貸仕様ではありますが、現状は企業社宅として一棟で賃貸されています。本物件の建物は、共用棟にテラコッタルーバーを装飾した、意匠性の高い外観となっております。共用部には入居者が利用できる広い共用スペースが設けられており、オートロック、モニタ付インターホン、防犯カメラなど</p>				

安心の防犯設備となっております。十分な台数の機械駐車場を有するなど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おります。

特記事項

本物件の北側交差点付近（本件土地の一部）に自主管理公園（161.97㎡）が設けられています。本物件の南側の一部（114.15㎡）が私道となっております。

IV. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の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会社との間には、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、当該会社は、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定める「利害関係者」に該当しません。

V. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

VI. 取得予定資金

自己資金又は借入金

VII. 取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2020年12月23日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2020年12月28日

VIII. 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。

IX. 今後の見通し

本件取得による2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

X. 鑑定評価書の概要

物件名称	ヒューリックレジデンス千里山			
鑑定評価額	2,710,000,000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	2020年11月1日			
項目	内容		概要等	
収益価格	(千円)	2,710,000	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)	2,790,000	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。	
	(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	169,419	—
	(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	165,945	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)	11,772	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)	3,279	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)	11,577	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)	35,297	—
		維持管理費	(千円)	3,780	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)	1,769	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)	7,567	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)	3,821	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)	3,551	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)	11,093	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)	325	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)	3,388	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)	134,122	—
		(4)一時金の運用益	(千円)	121	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)	8,470	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)	125,774	—
		(7)還元利回り	(%)	4.5	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)	2,670,000	—
		割引率	(%)	4.6	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	(%)	4.7	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)	2,940,000	—
		土地割合	(%)	70.0	—
		建物割合	(%)	30.0	—
	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		

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1) 取得予定資産の外観写真及び位置図



(参考資料2) JHEP 認証取得について

ヒューリックレジデンス千里山では、生物多様性の保全や回復に資する取組みが評価され JHEP 認証で A ランクの評価を獲得しております。

※ JHEP 認証とは、公益財団法人日本生態系協会が開発・運営しており、生物多様性の保全や回復に資する取組みを定量的に評価、認証するものです。

- ・ 自主管理公園中庭の設置

敷地北側に自主管理公園を設けており、多くの中高木類を植栽しております。また、建物南側には、スダジイ・イロハモミジを混植した高垣を設けております。

- ・ 生物多様性の質の向上を目指す植栽管理

一律に整枝・剪定を行うのではなく、中高木類を中心に樹高 7~12m まで成長させていくという方針を設け、植栽管理しています。

(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)	その他取得予定 資産(c)(注)	(a) + (b) + (c)
物件数	224 棟	1 棟	6 棟	231 棟
賃貸可能戸数	16,312 戸	192 戸	198 戸	16,702 戸
賃貸可能面積	712,958.92 m ²	4,916.02 m ²	5,905.73 m ²	723,780.67 m ²

(注) 2020年10月21日発表のグランカーサ馬込Iを除く取得予定資産6棟を意味します。

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定資 産(c)	(a) + (b) + (c)
取得(予定)価格総額 (注1)	3,198 億円	26 億円	63 億円	3,288 億円
鑑定評価額(注2)	3,749 億円	27 億円	66 億円	3,843 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) 「本日現在保有物件」の鑑定評価額のうち、グランカーサ馬込Iについては、2020年10月1日時点の鑑定評価額、スプランディッド難波元町、グランカーサ藤沢、グッドタイムリビング大阪ベイ、サニーライフ日吉及びサニーライフ調布については2020年10月1日時点の鑑定評価額、その他の物件については2020年9月末時点の鑑定評価額に基づき算出しています。「取得予定資産」については、11月1日時点の鑑定評価額、「その他取得予定資産」については2020年10月1日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

< 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)	その他取得予定資 産(c)	(a) + (b) + (c)
ワンルーム	1,445 億円 (45.2%)	26 億円	63 億円	1,535 億円 (46.7%)
ファミリー	796 億円 (24.9%)	-	-	796 億円 (24.2%)
ヘルスケア	955 億円 (29.9%)	-	-	955 億円 (29.1%)

以上