

2025年8月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人
 東京都中央区銀座六丁目2番1号
 代表者名 執行役員 阿久沢哲夫
 (コード番号:8986)
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機
 問い合わせ先 投資運用本部 部長 安住 健太郎
 Tel. 03-6757-9680

国内不動産信託受益権の譲渡(フォレスト・ヒル仙台青葉)に関するお知らせ

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件譲渡の概要

本件譲渡の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年8月8日付で、譲渡先との間で譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、2025年12月19日付で譲渡することを予定しています。

物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2025年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2025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)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
フォレスト・ヒル仙台青葉 (宮城県仙台市)	2,464,885	2,860,000	395,114	2,930,000	352,465	非開示 (注3)

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

(注2) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額(2025年3月末)及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注3) 本件譲渡の譲渡先は、同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 本件譲渡に係る媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。

(注5) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。

II. 本件譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図っています。

譲渡対象物件については、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地、現状の不動産売買市場の動向等を総合的に勘案した上で選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額以上の価格提示を受け、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

III. 本件譲渡の内容

別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は 2025 年3月 31 日時点の情報を、総賃料収入は 2025 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)	フォレスト・ヒル仙台青葉(O-2-137)				
特定資産の種類	信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市青葉区川内澱橋通5番1号				
用途	共同住宅				
建築時期	2007 年3月8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	90,667 千円			
	敷金・保証金	14,110 千円			
	総賃貸可能面積	6,497.06 m ²			
	総賃貸面積	6,394.74 m ²			
稼働率の推移	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月
	92.1%	92.9%	91.3%	90.5%	98.4%

IV. 本件譲渡先の概要

本件譲渡の譲渡予定先は国内事業会社 1 社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

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

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

V. 本件譲渡の日程

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2025 年8月8日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025 年 12 月 19 日

VI. 決済方法等

本件譲渡については、譲渡実行時に全額決済を行います。

VII. 今後の見通し

本件譲渡は、譲渡予定日が 2025 年 12 月 19 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現在精査中であり、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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

Ⅷ. 鑑定評価書の概要

物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉				
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	2025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)	184,203	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	190,858	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計上。	
	駐車場収入	(千円)	7,296	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計上。	
	その他収入	(千円)	700	自動販売機収入、ランドリー収入、電気使用料収入、アンテナ設置料等をその他収入として計上。	
	(b)	空室等損失	(千円)	14,650	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上。
		貸倒損失	(千円)	-	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)	42,353	-	
維持管理費	維持管理費	(千円)	5,400	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)	3,298	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)	8,330	類似不動産の修繕費の水準による検証を行い計上。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	3,670	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)	5,244	過年度実績額等を参考に、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	土地	(千円)	12,450	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	(千円)	12,450	実績額に基づき査定し計上。
損害保険料	(千円)	696	実績額を妥当と判断し計上。		
その他費用	(千円)	3,263	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)	141,849	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	138	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)	9,274	ERに基づき、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)	132,714	-		
(7) 還元利回り	(%)	4.6	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他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のうえ査定。		
DCF法による価格	(千円)	2,840,000	-		
割引率	(%)	4.4	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。		
最終還元利回り	(%)	4.8	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。		
積算価格	(千円)	1,800,000	-		
土地割合	(%)	44.2	-		
建物割合	(%)	55.8	-		
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				

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/>

(補足資料)本件譲渡に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c) (注)	(a)－(b)－(c)
物件数	243 棟	1 棟	2 棟	240 棟
賃貸可能戸数	18,261 戸	252 戸	121 戸	17,888 戸
賃貸可能面積	742,506.01 m ²	6,497.06 m ²	2,970.43 m ²	733,038.52 m ²

(注)2025年7月18日発表の「国内不動産の譲渡(賃貸住宅2物件)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)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)－(b)－(c)
取得価格総額(注1)	3,991 億円	27 億円	10 億円	3,952 億円
鑑定評価額(注2)	4,899 億円	28 億円	10 億円	4,860 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、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)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)－(b)－(c)
ワンルーム	2,123 億円(53.2%)	27 億円	10 億円	2,085 億円(52.8%)
ファミリー	797 億円(20.0%)	-	-	797 億円(20.2%)
ヘルスケア	1,069 億円(26.8%)	-	-	1,069 億円(27.1%)

以上