

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2021年6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

(訂正)「資産の取得に関するお知らせ(グランカーサ板橋 EAST)」の一部訂正に関するお知らせ

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2021年6月22日付で公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ(グランカーサ板橋 EAST)」の記載内容の一部に誤りがございましたので、下記のとおり訂正いたします(訂正箇所には下線を付して表示しています。)

記

P4の「X. 鑑定評価書の概要」部分

<訂正前>

項目	内容	概要等
物件名称	グランカーサ板橋 EAST	
鑑定評価額	989,000,000 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	2021年6月1日	
収益価格	(円) 989,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,030,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(円) 47,800	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 47,904	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、共益費収入を計上した。
(a) 駐車場収入	(円) 21	駐輪場収入について、空室率を考慮のうえ、計上した。
(a) その他収入	(円) 1,312	礼金等収入について、査定した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した。 更新料収入について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
(b) 空室等損失	(円) 1,437	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及び共益費収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
(b) 貸倒損失	(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	(円) 8,989	—
維持管理費	(円) 2,472	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、依頼者から入手した予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	(円) 340	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し、計上した。
修繕費	(円) 606	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定し、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	(円) 697	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定し、計上した。
テナント募集費用等	(円) 1,291	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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	公租公課	(円)	2,553	土地	2021年度固定資産税評価証明書を参考に査定し、計上した。
				建物他	建物再調達価格に基づき、中長期観点から築後課税 11年目の想定税額を査定し、計上した。
	損害保険料	(円)	63		類似不動産の水準を参考に、予定額を妥当と判断し、計上。
	その他費用	(円)	965		インターネット使用料、雑費等について、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)	(円)	38,810		—
	(4) 一時金の運用益	(円)	35		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した。
	(5) 資本的支出	(円)	811		類似不動産の更新費の水準を参考に査定し、CMフィーを考慮の上、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	38,033		—
	(7) 還元利回り	(%)	3.7		—
	DCF 法による価格	(円)	972,000		—
	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。
	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。
	積算価格	(円)	984,000		—
	土地割合	(%)	67.0		—
	建物割合	(%)	33.0		—
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			無し		

<訂正後>

物件名称	グランカーサ板橋 EAST				
鑑定評価額	989,000,000 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	2021年6月1日				
項目		内容	概要等		
収益価格	(千円)	989,000	—		
直接還元法による価格	(千円)	1,030,000	—		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	47,800	—		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	47,904	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、共益費収入を計上した。	
	駐車場収入	(千円)	21	駐輪場収入について、空室率を考慮のうえ、計上した。	
	その他収入	(千円)	1,312	礼金等収入について、査定した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した。 更新料収入について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。	
	(b)	空室等損失	(千円)	1,437	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及び共益費収入に対する空室率を査定し、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)	8,989	—		
	維持管理費	(千円)	2,472	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、依頼者から入手した予定契約額を妥当と判断し、計上。	
	水道光熱費	(千円)	340	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し、計上した。	
	修繕費	(千円)	606	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定し、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)	697	類似不動産の PM フィーの水準を参考に査定し、計上した。	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	テナント募集費用等	(千円)	1,291	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)	2,553	土地 2021年度固定資産税評価証明書を参考に査定し、計上した。
	損害保険料	(千円)	63	建物他 建物再調達価格に基づき、中長期観点から築後課税 11年目の想定税額を査定し、計上した。
	その他費用	(千円)	965	類似不動産の水準を参考に、予定額を妥当と判断し、計上。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	38,810	インターネット使用料、雑費等について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
	(4) 一時金の運用益	(千円)	35	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した。
	(5) 資本的支出	(千円)	811	類似不動産の更新費の水準を参考に査定し、CMフィーを考慮の上、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	38,033	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.7	—
	DCF 法による価格	(千円)	972,000	—
	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。
	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。
	積算価格	(千円)	984,000	—
	土地割合	(%)	67.0	—
	建物割合	(%)	33.0	—
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			無し	

本投資法人のホームページアドレス : <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

以上