

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

補足説明資料

「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」
「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」

銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

2023年9月11日



本件取引の概要及び本件譲渡の理由

取得予定資産の概要

No.	物件名称	所在地	用途	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (2023年8月) (百万円)	取得 予定日
1	アルファスクエア南6条	北海道 札幌市	居住用施設 (ワンルーム)	1,610	1,650	2023年 9月29日

譲渡予定資産の概要

No.	物件名称	鑑定評価額 (2023年3月末) (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	譲渡 予定日				
1	パレドール円山	15,912	16,368	1,937	2023年 9月29日				
2	スカイヒルズ栄町4				15,912	16,368	1,937	2023年 9月27日	
3	ドリーミー千歳								
4	ターキーズ田園調布第2								
5	MGA金町								
6	グランカーサ御器所								
7	ヴェルジェ枚方								
8	みんなの家・中央区円阿弥								
9	夢眠おおみやきた								
10	そんぼの家 豊中南曽根								
11	ニチイケアセンター福島大森								
12	さわやか大畠参番館								
13	さわやかリバーサイド栗の木								
14	スカイヒルズ高台 I								2023年 10月2日
15	コロネード春日								2023年 10月31日
16	アルファリビング岡山後楽園								
17	グランカーサ代官町								

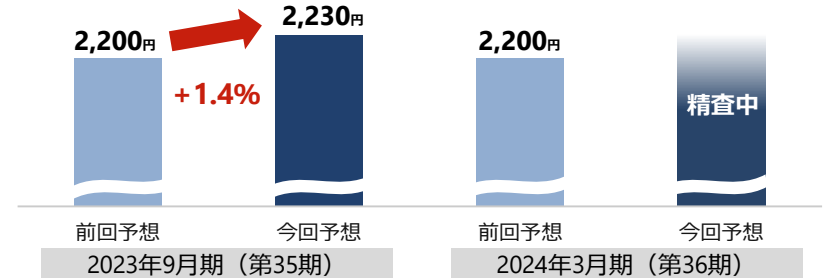
分配金の積み増し、
内部留保、
新たな資産の取得への活用を検討

本件譲渡の理由

1 含み益顕在化及び投資主還元

- 適切なタイミング及び価格で資産譲渡を実施し、含み益を譲渡益として顕在化【譲渡益見込み額】2023年9月期：787百万円、2024年3月期：1,149百万円
- 譲渡益の一部を内部留保するとともに、分配金として還元予定
今後も譲渡は継続予定であり、その際に発生が見込まれる譲渡益及び現在の内部留保については新たな活用方針を検討中

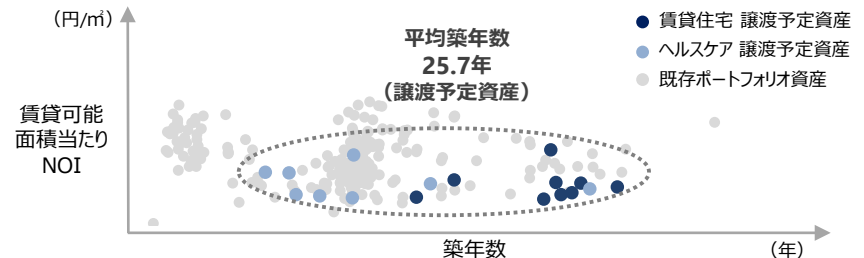
■ 1口当たり予想分配金の変化



2 将来のリスクの低減

- 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、現時点で資産譲渡することにより、今後のダウンサイドリスクをコントロール
- 譲渡は今後も継続し、入替えによる質の改善を目指す

■ ポートフォリオにおける築年数及び賃貸可能面積当たりNOI



スポンサー・サポート等を活用したパイプラインの積み上げ

スポンサー・グループが保有するパイプライン一覧

パイプライン		総額 28物件 約600億円 (2023年8月末)	
賃貸住宅	(仮称) 江坂 PJ	大阪府吹田市	2023年2月 竣工
	(仮称) 板橋本町 PJ	東京都板橋区	
	(仮称) 江戸川橋 PJ	東京都文京区	2023年3月 竣工
	(仮称) 東上野PJ	東京都台東区	2023年5月 竣工
	(仮称) 大島 PJ	東京都江東区	2023年6月 竣工
	(仮称) 溝の口 PJ	神奈川県川崎市	2023年8月 竣工
	(仮称) 難波 PJ	大阪府大阪市	
	(仮称) 博労町 PJ	大阪府大阪市	
	(仮称) 王子 PJ	東京都北区	
	(仮称) 高井田 PJ	大阪府東大阪市	2023年9月 竣工予定
	(仮称) 三ノ輪B PJ	東京都台東区	2023年10月 竣工予定
	(仮称) 四谷 PJ	東京都新宿区	2023年12月 竣工予定
	(仮称) 両国緑 PJ	東京都墨田区	
	(仮称) 西九条PJ	京都府京都市	
	(仮称) 三ノ輪A PJ	東京都台東区	
	(仮称) 三ノ輪II PJ	東京都荒川区	2024年1月 竣工予定
	(仮称) 日暮里 PJ	東京都荒川区	
	(仮称) 日本橋東 PJ	大阪府大阪市	
	(仮称) 王子III PJ	東京都北区	
	(仮称) 石川町 PJ	神奈川県横浜市	
(仮称) 三ノ輪C PJ	東京都荒川区		
(仮称) 町屋 PJ	東京都荒川区		
(仮称) 平井 PJ	東京都江戸川区		
(仮称) 瑞江 PJ	東京都江戸川区		
(仮称) 玉縄 PJ	神奈川県鎌倉市		
ヘルスケア施設	(仮称) 谷原 PJ	東京都練馬区	2022年2月 竣工
	(仮称) 志村坂上 PJ	東京都板橋区	2023年1月 竣工
	(仮称) 柏 PJ	千葉県柏市	2024年1月 竣工予定

東京23区を中心とした主要都市に所在する豊富なパイプライン

■ 関東エリア (詳細)



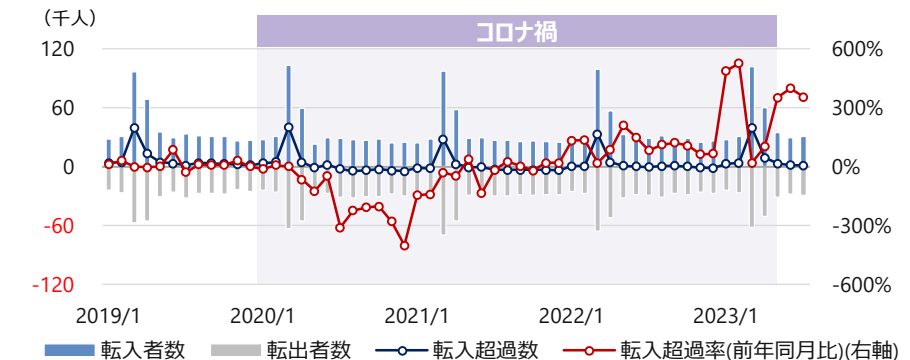
■ 関東エリア (広域)



■ 近畿エリア



コロナ禍からの脱却に伴い東京都の人口流入は回復基調



(出所) 総務省統計局・独立行政法人統計センター「住民基本台帳人口移動報告」に基づき本資産運用会社にて作成

注釈

本資料文中において記載する数値は、特に記載のない限り、記載未満の桁数は切り捨て、比率は記載未満の桁数で四捨五入しています。

1頁

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。
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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 本譲渡予定資産については、17物件合計の譲渡予定価格を記載しています。なお、単一の取引となるNo. 2からNo.17の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、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。
7. 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。
8. 本件譲渡に係る媒介者がありますが、利害関係人等に該当しません。
9. 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。
10. 譲渡益見込み額は、本書の日付時点での見込み額であり、実際の金額と異なる場合があります。
11. 「ポートフォリオにおける築年数及び賃貸可能面積当たりNOI」は2023年3月31日時点の数値を基に作成しています。
12. 「平均築年数」は、譲渡予定資産について、2023年8月31日を基準日とした築年数を、譲渡予定資産の各物件の取得価格で加重平均して算出しています。
13. 「1口当たり予想分配金」は本書の作成日現在における予想であり、実際の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。

2頁

1. 「パイプライン」は、大和証券グループ本社の100%子会社又は大和証券グループ本社若しくはその子会社又は第三者が出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（同社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有し又は契約締結済み）であり、本投資法人が取得に係る優先検討権又は優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、「パイプライン総額」は本投資法人が提出した購入意向表明書又は大和証券グループ本社の100%子会社、ブリッジファンド若しくはその出資者において締結済みの売買契約書、工事請負契約書その他の契約書に記載の金額に基づいて記載しています。本書の日付現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がパイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。
2. 国内初の新型コロナウイルス感染者が確認された2020年1月15日から新型コロナウイルスが5類感染症に移行した2023年5月8日までの期間を「コロナ禍」と定義しています。