

2021年8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((仮称)蔵前プロジェクト)

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 (2021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)
(仮称)蔵前プロジェクト(注4)	東京都台東区	居住用施設 (ワンルーム)	1,505,000	1,570,000	65,000 (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)2023年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ蔵前」とする予定です。

(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(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1の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。

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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
9. 「賃貸可能戸数」は、2021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(本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み)を記載しています。
10. 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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
11. 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。なお、本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
12. 「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。
13. 「地震PML」は、東京海上ディエール株式会社より2021年8月に取得したものです。
14. 「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。
15. 「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。
16. 「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。
17. 「月額賃料」は、取得予定資産の2021年8月1日を価格時点とする鑑定評価書の想定数値(満室想定)を基に、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。
18. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について2021年7月31日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積(本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み)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。
19. 「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る予定の場合、テナント総数を「1」と記載しています。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

20. 「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。
21. 「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			
取得予定価格	1,505 百万円	取得予定日	2023 年3月 31 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,570 百万円 (2021 年8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)	東京都台東区蔵前一丁目8番(以下未定)			
交通アクセス	都営地下鉄浅草線「蔵前」駅 約 160m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.68 m ²	容積率/建ぺい率	(A) 700%/80% (B) 500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上 13 階建	賃貸可能戸数	36 戸
	延床面積	1,878.94 m ²	建築時期	2023 年1月竣工予定
設計者	一級建築士事務所 株式会社コスモアルファ			
施工者	日本建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	30 千円	
長期修繕費用の見積額	16,520 千円	地震PML	4.9%	
PM会社	東急住宅リース株式会社(予定)			
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	6,328 千円			
敷金・保証金	-			
賃貸可能面積	1,423.92 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	-	稼働率	-	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
立地特性: 本物件は、都営地下鉄浅草線「蔵前」駅から徒歩2分と駅至近との特性に加え、JR 総武線「浅草橋」駅からも徒歩7分に位置し、都心アクセスの良い複数の路線が利用可能な場所に建設中です。周辺は、再開発が進み商業店舗やカフェなどが集積し、その繁華性の高まりから住宅地としても注目されており、都心勤務のシングル、DINKS 等からのニーズが見込まれるエリアです。また、本物件の隣接地では日本郵政不動産株式会社が大規模開発を進めており、2023 年春には、オフィス、住宅、物流施設、保育施設を含む大型複合施設がオープン予定となっており、更なる街の発展が期待されています。				
物件特性: 本物件は、鉄筋コンクリート造 13 階建、2階から7階の1DK12 戸、1LDK12 戸、8階から 13 階の2LDK12 戸より構成されています。オートロック、モニタ付インターホン、防犯カメラ、宅配 BOX などの共用設備に加え、各住戸内は収納や水回りを充実させ、無料インターネット回線を標準装備する等、入居者に利便性の高い生活を提供できる仕様となります。				
特記事項				
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。				

IV. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内法人2社ですが、いずれの取得先からも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法人との間には、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：2021年8月23日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得：2023年3月31日

VIII. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

取得先との売買契約上、本投資法人の義務は、必要な内部承認手続が完了したこと等が前提条件とされています。売買契約上、かかる買主の義務履行の前提条件が充足されていない場合、本投資法人は、無償で売買契約を解除することができるものとされています。当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合(以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。)には、相手方当事者は、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して売買代金全額の10%相当額の違約金を請求できるものとされています。また、当該売買契約において、建物の竣工が2023年4月末日又は引渡しが2023年6月末日よりも遅れることが明らかになった場合、両当事者は誠実に協議の上、対応方法を決定するものとされています。かかる協議の開始日から60日以内(但し、2023年3月末日を超えないものとされています。)に、両当事者間にかかる対応方法について合意が成立しない場合には、いずれかの当事者(不可抗力事由による遅延でない場合は買主のみ)は、相手方当事者に対して書面により通知することにより、売買契約を解除することができるものとされています。なお、本投資法人の義務の履行は必要な内部承認手続の完了を前提条件としていることに加えて、本投資法人は十分な自己資金を有しているため、財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

IX. 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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

X. 今後の見通し

本件取得による2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31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。

XI. 鑑定評価書の概要

物件名称	蔵前PJ			
鑑定評価額	1,570,000,000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	2021年8月1日			
項目			内容	概要等
収益価格	(千円)	1,570,000	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)	1,590,000	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)	76,084	-	
(a)				
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	75,464	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)	474	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(満車想定)	
その他収入	(千円)	2,589	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)	2,443	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)	14,791	-	
維持管理費	(千円)	3,048	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)	512	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)	1,449	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)	1,101	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)	2,382	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)	4,859	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)	144	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)	1,293	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)	61,293	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	57	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)	960	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)	60,390	-	
(7) 還元利回り	(%)	3.8	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)	1,560,000	-	
割引率	(%)	3.9	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	(%)	4.0	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。	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

積算価格	(千円)	1,730,000	—
土地割合	(%)	70.5	—
建物割合	(%)	29.5	—
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		

※ 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予定図及び位置図



(注) 上記外観予定図は完成後のイメージとなります。



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(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	231 棟	1 棟	1 棟	233 棟
賃貸可能戸数	16,712 戸	36 戸	24 戸	16,772 戸
賃貸可能面積	724,034.32 m ²	1,423.92 m ²	680.75 m ²	726,138.99 m ²

(注) 2020年10月21日発表のグランカーサ馬込Ⅱ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)	3,290 億円	15 億円	7 億円	3,312 億円
鑑定評価額(注2)	3,888 億円	15 億円	7 億円	3,911 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上野入谷については2021年5月1日時点、グランカーサ板橋 EASTについては2021年6月1日時点、グランカーサ門前仲町については2021年7月1日、その他の物件については2021年3月末日時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ算出しています。「取得予定資産」及び「その他取得予定資産」については2021年8月1日時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ算出しています。

< 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	1,538 億円 (46.7%)	15 億円	7 億円	1,560 億円 (47.1%)
ファミリー	796 億円 (24.2%)	-	-	796 億円 (24.1%)
ヘルスケア	955 億円 (29.0%)	-	-	955 億円 (28.9%)

以上