

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得（賃貸住宅 3 物件）及び  
国内不動産の譲渡（賃貸住宅 4 物件）に関するお知らせ」  
「2024年 9 月期（第37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/>

2024年6月21日



# 本件取引の概要及び理由

## 本件取引の概要

### 1. 取得予定資産

No.	物件名称	用途	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (2024年6月) (百万円)	取得 予定日
1	N-stage行徳Ⅱ (千葉県市川市)	居住用施設 (ワンルーム)	2,572	2,630	2024年 8月2日
2	N-stage大和 (神奈川県大和市)		2,136	2,180	
3	N-stage市川国府台 (千葉県市川市)		1,911	1,990	
取得合計			6,620	6,800	-

取得資産平均築年数  
**6年**  
鑑定比 **▲2.6%**で取得



譲渡資産平均築年数  
**27年**  
鑑定比 **+1.1%**で譲渡

### 2. 譲渡予定資産

No.	物件名称	帳簿価額 (2024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	willDo等々力	1,729	5,582	<b>1,499</b>	2024年 8月1日
2	SKレジデンス	763			
3	エンゼルハイム 西六郷第2	982			
4	willDo千代田	510			
譲渡合計			5,582	<b>1,499</b>	-

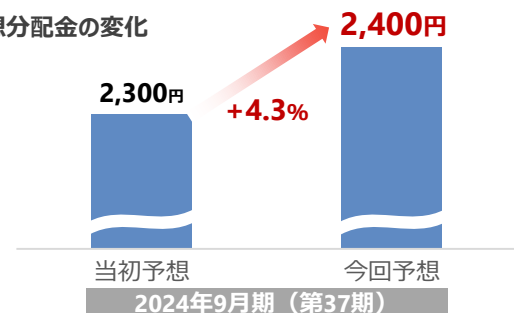
**分配金の積み増し、内部留保、  
新たな資産の取得への活用**

## 本件取引の理由

### 1 分配金の積み増し

- 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 1,499百万円
- 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は今回同様一部を内部留保し、一部を即時還元する計画

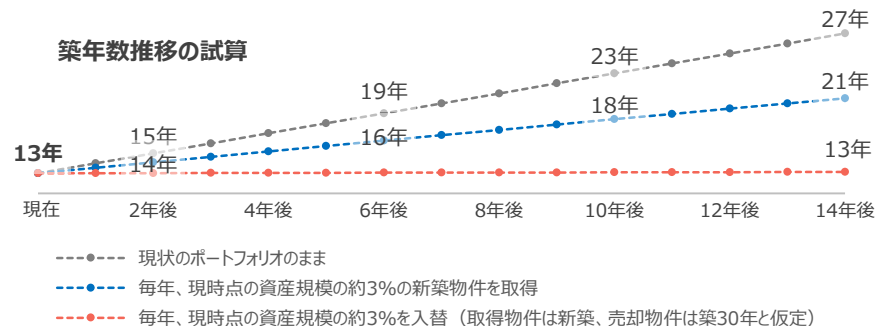
#### 1口当たり予想分配金の変化



### 2 内部成長力強化

- 築年による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、NCFの最大化及び今後のダウンサイドリスクをコントロール

#### 築年数推移の試算



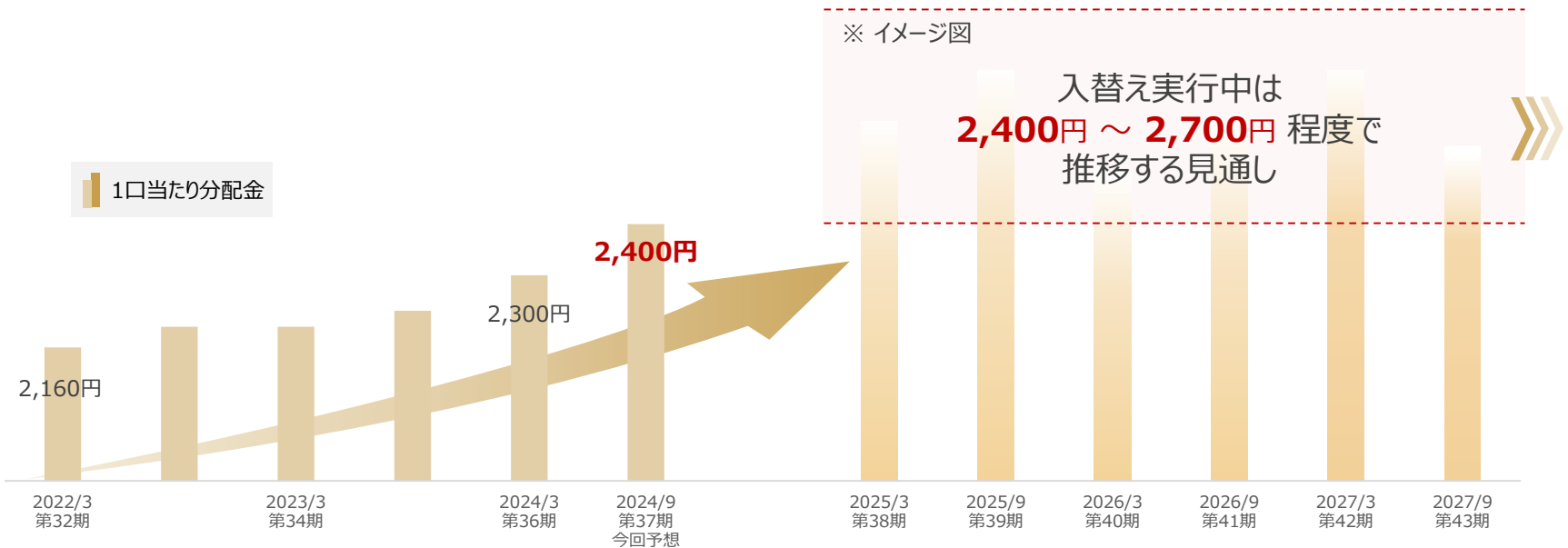
# 今後の戦略



今後3年においては  
資産の10%程度の  
入替ペースを想定

含み益の顕在化  
含み益 1,061億円

ポートフォリオの  
質の維持・向上



# 取得予定資産の概要

## N-stage行徳Ⅱ



所在地	千葉県市川市
取得予定日	2024年8月2日
取得予定価格	2,572百万円
鑑定評価額	2,630百万円
建築時期	2017年5月31日
賃貸可能戸数	91戸
稼働率 (2024年4月末時点)	98.2%
鑑定NOI利回り	4.1%

- 本物件は東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩8分の場所に位置する2017年5月竣工のマンションです。
- 本物件は本物件は鉄筋コンクリート造6階建て、1K80戸、1LDK10戸、物販店舗より構成されています。

## N-stage大和



所在地	神奈川県大和市
取得予定日	2024年8月2日
取得予定価格	2,136百万円
鑑定評価額	2,180百万円
建築時期	2018年1月31日
賃貸可能戸数	114戸
稼働率 (2024年4月末時点)	98.3%
鑑定NOI利回り	4.2%

- 本物件は小田急江ノ島線および相鉄本線「大和」駅から徒歩6分の場所に位置する2018年1月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造7階建て、1K114戸で構成されています。

## N-stage市川国府台

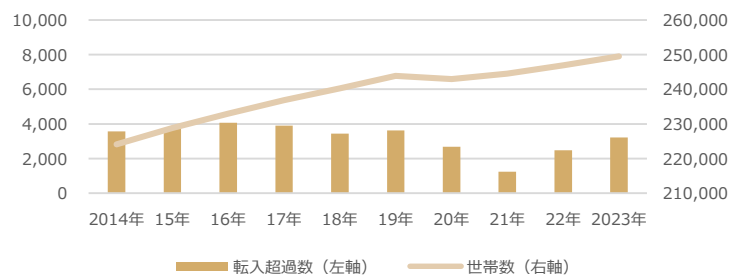


所在地	千葉県市川市
取得予定日	2024年8月2日
取得予定価格	1,911百万円
鑑定評価額	1,990百万円
建築時期	2018年10月1日
賃貸可能戸数	101戸
稼働率 (2024年4月末時点)	98.1%
鑑定NOI利回り	4.3%

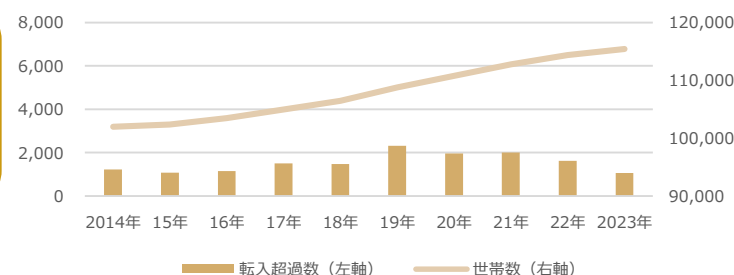
- 本物件は京成本線「国府台」駅から徒歩1分の場所に位置する2018年10月竣工のマンションです。
- 本物件は鉄筋コンクリート造地下1階付き12階建て、1K99戸と店舗2戸より構成されています。

## 世帯数および世帯転入超過数の推移

千葉県市川市



神奈川県大和市



両市ともに  
世帯数増加

# 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 ページ

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. 2024年8月2日付で「N-stage行徳Ⅱ」から「グランカーサ行徳」、「N-stage大和」から「グランカーサ大和」、「N-stage市川国府台」から「グランカーサ市川国府台」に物件名称を変更予定です。
4. 本件取得の取得先は、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害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。
5. 本件取得に係る媒介者はありません。
6. 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。
7. 本譲渡予定資産に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。譲渡予定価格も単一の売買契約に基づく合意であり、物件毎の譲渡予定価格は、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められていることから、4物件合計の譲渡予定価格のみを記載しています。なお、物件毎の譲渡予定価格は、2024年3月末現在の帳簿価額及び鑑定評価額を上回っています。
8. 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。
9. 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. 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。
11. 「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。
12. 「築年数推移」は、2024年3月31日を基準日とした資産規模、築年数を基に試算しています。

## 2 ページ

1. 将来における「1口当たり分配金」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. 含み益は、2024年3月末時点を記載しています。

## 3 ページ

1. 「世帯数および世帯転入超過数の推移」は市川市及び大和市公表のデータに基づき、本資産運用会社にて作成。