

2024年9月18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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
Tel. 03-6757-9680

国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅2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

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、資産の取得及び譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、併せて「本件取引」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. 本件取引の概要

(i) 本件取得の概要

取得予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2024年9月18日付で、取得先との間で取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しており、2024年11月1日付で取得することを予定しています。

No.	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 (2024年9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)	取得先
1	グランカーサ東中野	東京都 中野区	居住用施設 (ワンルーム)	1,174,000	1,310,000	136,000 (89.6%)	大和証券 リアルティ 株式会社
2	グランカーサ綾瀬	東京都 足立区		680,000	729,000	49,000 (93.3%)	
	合計			1,854,000	2,039,000	185,000	

(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、「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。

(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) 取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

(ii) 本件譲渡の概要

譲渡予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2024年9月18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、2024年10月31日付で譲渡することを予定しています。

No.	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2024年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2024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
1	willDo 金山 (愛知県名古屋市)	282,473	400,000	117,526	400,000	100,614	株式会社 リアライズ
2	willDo 金山沢下 (愛知県名古屋市)	283,289	424,000	140,710	424,000	122,931	
3	willDo 松原 (愛知県名古屋市)	424,730	583,000	158,269	583,000	134,690	
4	willDo 代官町 (愛知県名古屋市)	510,050	602,000	91,949	602,000	67,574	
	合計	1,500,543	2,009,000	508,456	2,009,000	425,808	

(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(2024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。

II. 本件取引の理由

本件取引は、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るため、本件取引を決定しました。

本件取得については、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。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2024年6月24日付運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。

本件譲渡については、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譲渡対象物件を決定しており、本件譲渡先より、譲渡予定資産を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、譲渡を決定しました。

【本件譲渡の個別理由】

No.	物件名称	所在地	築年数 (注)	ポートフォリオ に占める比率 (鑑定評価額 ベース) (注)	譲渡理由
1	willDo 金山	愛知県 名古屋市	17.5年	0.08%	・直近の本物件の賃料動向及び稼働状況に鑑み、譲渡は内部成長の促進に資するため。
2	willDo 金山沢下	愛知県 名古屋市	17.2年	0.09%	・直近の本物件の賃料動向及び稼働状況に鑑み、譲渡は内部成長の促進に資するため。
3	willDo 松原	愛知県 名古屋市	16.6年	0.12%	・直近の本物件の賃料動向及び稼働状況に鑑み、譲渡は内部成長の促進に資するため。
4	willDo 代官町	愛知県 名古屋市	16.1年	0.12%	・直近の本物件の賃料動向及び稼働状況に鑑み、譲渡は内部成長の促進に資するため。

(注) 2024年3月末時点に基づきます。

Ⅲ. 本件取引の内容

(i) 取得予定資産の内容

取得予定資産の内容については、以下の個別物件表にまとめたとおりです。個別物件表の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>

1. 「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。
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。
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。
9. 「賃貸可能戸数」(居住用施設の場合は記載しています。)(は、2024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を記載しています。
10. 「賃貸区画数」(ヘルスケア施設の場合は記載しています。)(は、取得予定資産についてテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
11. 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。
12. 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。
13. 「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、百分率は小数第2位を四捨五入しています。
14. 「地震PML」は、東京海上ディーアール株式会社より2024年9月に取得したものです。
15. 「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。
16. 「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。
17. 「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。

18. 「月額賃料」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(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。
19. 「敷金・保証金等」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点における数値及び情報をもとに敷金又は保証金額(住戸、店舗、事務所及び駐車場等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
20. 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点で、各建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、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借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。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点のテナント総数を記載しており、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ている場合、テナント総数を「1」と記載しています。
22. 「賃貸面積」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点で効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、賃料保証型にて不動産業者に対して一括して賃貸されている場合又はマスターリース会社から法人に対して一括して賃貸されている場合には、当該一括賃貸先との賃貸借契約)に関して、賃貸に供されている面積の合計を算出しています。
23. 「稼働率」は、取得予定資産について 2024 年7月 31 日時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
24. 「担保設定予定の有無」は、本投資法人が取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
25. 「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。
26. 「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。

1. グランカーサ東中野

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	1,174百万円	取得予定日	2024年11月1日	
鑑定評価額 （価格時点）	1,310百万円 （2024年9月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地（住居表示）	東京都中野区東中野一丁目45番7号			
交通アクセス	JR中央・総武線「東中野」駅 約130m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	226.39㎡	容積率/建ぺい率	400%/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陸屋根12階建	賃貸可能戸数	32戸
	延床面積	1,103.88㎡	建築時期	2023年6月24日
設計者	株式会社畠山建築設計事務所			
施工者	内野建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市建築確認センター			
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円	
長期修繕費用の見積額	9,653千円	地震PML	6.9%	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット（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	4,313千円			
敷金・保証金	2,848千円			
賃貸可能面積	853.04㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	853.04㎡	稼働率	100.0%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件はJR中央・総武線「東中野」駅から徒歩2分、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅から徒歩5分の場所に位置する2023年6月竣工のマンションです。法人が集約している新宿エリアや丸の内エリアにも直通電車がありアクセスがよく、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者やDINKSの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造12階建てで、1K17戸、1DK15戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

2. グランカーサ綾瀬

資産の概要			
取得予定資産の種別	信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）		
信託契約期間	未定		
取得予定価格	680百万円	取得予定日	2024年11月1日
鑑定評価額 （価格時点）	729百万円 （2024年9月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地（住居表示）	東京都足立区東綾瀬一丁目23番6号		
交通アクセス	東京メトロ千代田線、JR常磐線「綾瀬」駅 約550m		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (A) 第一種住居地域 (B) 近隣商業地域
	面積	251.09 m ²	容積率／建ぺい率 (A) 300％／60％ (B) 300％／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陸屋根7階建	賃貸可能戸数 29戸
	延床面積	873.57 m ²	建築時期 2022年6月7日
設計者	株式会社小野田建築設計事務所		
施工者	中野建設株式会社		
建築確認機関	シー・アイ建築認証機構株式会社		
緊急修繕費用の見積額	0千円	短期修繕費用の見積額	0千円
長期修繕費用の見積額	8,991千円	地震PML	5.7%
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	2,666千円		
敷金・保証金	3,975千円		
賃貸可能面積	739.08 m ²	テナント総数	1
賃貸面積	713.76 m ²	稼働率	96.6%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は東京メトロ千代田線、JR常磐線「綾瀬」駅から徒歩7分の場所に位置する2022年6月竣工のマンションです。法人が集約している大手町エリアにも直通電車がアクセスがよく、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者の安定的なニーズが見込まれる物件です。</p> <p>物件特性：本物件は鉄筋コンクリート造7階建てで、1K28戸、1DK1戸より構成されています。オートロック、モニター付インターホン、防犯カメラ、宅配BOXなどの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供する物件となっています。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

(ii) 譲渡予定資産の内容

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2024年3月31日時点の情報、総賃料収入は2024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)	willDo 金山 (O-5-042)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号				
用途	共同住宅				
建築時期	2006年9月14日				
鑑定評価額	400,000千円				
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	13,782千円			
	敷金・保証金	1,368千円			
	総賃貸可能面積	892.44 m ²			
	総賃貸面積	867.65 m ²			
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	97.2%	97.2%	97.2%	94.4%	97.2%

物件名称(物件番号)	willDo 金山沢下 (O-5-043)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号				
用途	共同住宅				
建築時期	2007年1月18日				
鑑定評価額	424,000千円				
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	13,973千円			
	敷金・保証金	1,287千円			
	総賃貸可能面積	970.80 m ²			
	総賃貸面積	970.80 m ²			
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	94.9%	91.7%	96.8%	96.8%	100%

物件名称(物件番号)	willDo 松原 (O-5-081)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号				
用途	共同住宅				
建築時期	2007年8月7日				
鑑定評価額	583,000千円				
鑑定評価機関	日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	19,804千円			
	敷金・保証金	1,239千円			
	総賃貸可能面積	1,344.60 m ²			
	総賃貸面積	1,319.70 m ²			
稼働率の推移	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月
	98.1%	94.4%	96.3%	94.4%	98.1%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称(物件番号)	willDo 代官町(O-5-086)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市東区代官町 40 番6号				
用途	共同住宅				
建築時期	2008 年3月6日				
鑑定評価額	602,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	18,373 千円			
	敷金・保証金	814 千円			
	総賃貸可能面積	1,320.00 m ²			
	総賃貸面積	1,248.00 m ²			
稼働率の推移	2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年1月	2024 年2月	2024 年3月
	85.5%	85.5%	89.1%	96.4%	94.5%

IV. 本件取引先の概要

(i) 取得予定先

(1) 名 称	大和証券リアルティ株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 福島寿雄
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介 2. 不動産の管理 3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介 4. 第二種金融商品取引業 5. 宅地建物取引業 6. 信託業務 7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 8. 企業の事業譲渡、資産売却、資本参加、業務提携及び合併等に関する仲介、斡旋 9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務 10. 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)並びに不動産投資信託及び不動産投資法人に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 11. 不動産の有効利用に関する企画、調査 12. 経営コンサルタント業 13. 財産の運用及び管理 14. 貸金業法に規定する貸金業 15. 金銭債権の売買又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 16. 貸出参加契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 17. 組合契約、投資事業有限責任組合契約又は匿名組合契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務 18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務 19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	500 百万円
(6) 売 上 高	42,763 百万円
(7) 設 立 年 月 日	2021 年4月1日
(8) 純 資 産	1,834百万円
(9) 総 資 産	68,381百万円
(10) 大 株 主	株式会社大和証券グループ本社 100%
(11) 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社の間には、記載すべき資本関係はありません

		ん。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社の100%親会社です。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社は、本日現在において、資産運用会社の一部の従業員の出向先企業に該当します。
	取引関係	当該会社は資産運用会社との間で、当該会社によるウェアハウジング機能の提供その他のブリッジスキームにおける協力に関し、ウェアハウジング等に関する基本契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(ii) 譲渡予定先

(1)	名称	株式会社リアライズ
(2)	所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目2番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 浅倉 康之
(4)	事業内容	不動産業
(5)	資本金	100百万円
(6)	売上高	取得先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2007年1月18日
(8)	純資産	取得先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

V. 物件取得者等の状況

各取得予定資産の取得先は、本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティであり、大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経るとともに、取得予定価格が鑑定評価額以下であることを確認しています。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格(注1)、⑤取得時期、⑥本投資法人が前所有者に支払うウェアハウジング費用の見込み額(注2)を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
グランカーサ東中野	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1,129 百万円 ⑤ 2024 年 1 月 ⑥ 4 百万円	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ綾瀬	① 大和証券リアルティ株式会社 ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 投資運用目的で取得 ④ 675 百万円 ⑤ 2024 年 1 月 ⑥ 4 百万円	特別な利害関係にある者以外

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載の金額を記載しています。なお、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。

(注2) ウェアハウジング費用の見込み額は、仲介手数料等、当該物件を取得するにあたり、本投資法人が売買代金とは別に前所有者に支払う予定の費用を記載しています。なお、当該ウェアハウジング費用は、最終的な前所有者との合意を経て確定することになるため、現時点では確定していません。

(注3) 各取得予定資産は、スポンサーグループのブリッジスキームを活用し、本投資法人への譲渡を目的として一時保有することを目的とするブリッジファンドからの取得となります。したがって、ブリッジファンドである前所有者による取得時期によっては、前所有者の所有期間が短期間となっています。

VI. 本件取得予定資金

本件取引の譲渡代金および手元資金を充当します。

VII. 本件取引の日程

(i) 本件取得

- ・ 取得の決定及び取得契約締結 : 2024 年 9 月 18 日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得 : 2024 年 11 月 1 日

(ii) 本件譲渡

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2024 年 9 月 18 日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡 : 2024 年 10 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。

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 20%相当額の違約金を請求できるものとされています。

IX. 決済方法等

本件取引については、売買実行時に全額決済を行います。

X. 今後の見通し

本件取引は、譲渡予定日が 2024 年 10 月 31 日、取得予定日が 2024 年 11 月 1 日であることから、2024 年 9 月期 (第 37 期) の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2025 年 3 月期 (第 38 期) においては、不動産等売却益 447 百万円を計上する見込みですが、2025 年 3 月期 (第 38 期) の運用状況の予想及び分配金の予想については、現在精査中であるため、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。

XI. 鑑定評価書の概要

(i) 取得予定資産

項目	内容	概要等
物件名称	グランカーサ東中野	
鑑定評価額	1,310,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,310,000	-
直接還元法による価格	(千円) 1,330,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 52,500	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 52,023	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
(a) 駐車場収入	(千円) 90	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。
(a) その他収入	(千円) 2,008	礼金・更新料収入を計上。
(b) 空室等損失	(千円) 1,621	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
(b) 貸倒損失	(千円) -	借借人の状況等を勘案し計上不要と判断。
(2) 総運営費用	(千円) 10,730	-
維持管理費	(千円) 3,390	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	(千円) 430	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	(千円) 551	類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 758	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	(千円) 1,810	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	(千円) 3,303	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を計上。 建物 公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産 類似不動産の水準を考慮して査定。
損害保険料	(千円) 98	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	(千円) 390	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) 41,770	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 39	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) 560	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円) 41,249	-
(7) 還元利回り	(%) 3.1	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	(千円) 1,290,000	-
割引率	(%) 2.9	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%) 3.2	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円) 1,200,000	-
土地割合	(%) 72.4	-
建物割合	(%) 27.6	-
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	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称		グランカーサ綾瀬	
鑑定評価額		729,000,000 円	
鑑定評価機関の名称		一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点		2024年9月1日	
項目		内容	概要等
収益価格	(千円)	729,000	-
直接還元法による価格	(千円)	736,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	33,401	-
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	33,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
駐車場収入	(千円)	265	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。
その他収入	(千円)	1,235	礼金・更新料収入を計上。
(b)			
空室等損失	(千円)	1,099	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
貸倒損失	(千円)	-	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断。
(2) 総運営費用	(千円)	7,125	-
維持管理費	(千円)	1,700	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	(千円)	350	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	(千円)	493	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	483	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	(千円)	1,350	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	(千円)	2,393	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を計上。 建物 公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産 類似不動産の水準を考慮して査定。
損害保険料	(千円)	85	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	(千円)	271	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)	26,276	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	24	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)	524	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	25,776	-
(7) 還元利回り	(%)	3.5	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	(千円)	722,000	-
割引率	(%)	3.3	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%)	3.6	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円)	715,000	-
土地割合	(%)	65.7	-
建物割合	(%)	34.3	-
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	

(ii) 譲渡予定資産

物件名称		willDo 金山			
鑑定評価額		400,000,000 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		2024年3月31日			
項目		内容	概要等		
収益価格	(千円)	400,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。		
直接還元法による価格	(千円)	407,000	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)	28,363	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	27,216	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)	1,716	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)	591	礼金等収入について、賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ計上。CATV 収入等について、過去の収入実績額に基づき計上。	
(b)	空室等損失	(千円)	1,159	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)	7,240	-		
	維持管理費	(千円)	1,320	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
	水道光熱費	(千円)	421	過年度実績を参考に、賃貸可能面積当り月額 130 円/坪と査定し計上。	
	修繕費	(千円)	1,247	修繕費について、ER 記載の 15 年間平均修繕費用を妥当と判断し、計上。テナント入替費用について、借入人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 10,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	694	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.5%相当額を計上。	
	テナント募集費用等	(千円)	779	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分と査定し、計上。	
	公租公課	(千円)	1,634	土地	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。
				建物	実績額に基づき査定の上、計上。
	損害保険料	(千円)	87	実績額を妥当と判断し、計上。	
その他費用	(千円)	1,056	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)	21,122	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	20	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)	2,833	ER 記載の 15 年間平均更新費用を妥当と判断し、計上。		
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	18,310	-		
(7) 還元利回り	(%)	4.5	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定した。		
DCF 法による価格	(千円)	397,000	-		
割引率	(%)	4.3	保有期間内のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより、DCF法による収益価格を査定した。		
最終還元利回り	(%)	4.7	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)	255,000	-		
土地割合	(%)	48.0	-		
建物割合	(%)	52.0	-		
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		特になし			

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	willDo 金山沢下		
鑑定評価額	424,000,000 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	2024年3月31日		
項目	内容		概要等
収益価格	(千円)	424,000	DCF法による収益価格の説得力が高いものと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。
直接還元法による価格	(千円)	431,000	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)	29,802	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	28,541	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。
(a) 駐車場収入	(千円)	1,872	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。
(a) その他収入	(千円)	619	礼金等収入について、賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ計上。CATV 収入等について、過去の収入実績額に基づき計上。
(b) 空室等損失	(千円)	1,230	対象不動産の競争力等を考慮して、空室等損失を計上。
(b) 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)	7,635	-
維持管理費	(千円)	1,308	現行契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	(千円)	422	過年度実績を参考に、賃貸可能面積当月月額 120 円/坪と査定し、計上。
修繕費	(千円)	1,313	修繕費について、ER 記載の 15 年間平均修繕費用を妥当と判断し、計上。テナント入替費用について、借入人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 10,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	729	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.5%相当額を計上。
テナント募集費用等	(千円)	826	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	(千円)	1,709	土地 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。 建物 実績額に基づき査定の上、計上。
損害保険料	(千円)	92	実績額を妥当と判断し、計上。
その他費用	(千円)	1,233	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)	22,167	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	22	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)	2,803	ER 記載の 15 年間平均更新費用を妥当と判断し、計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	19,386	-
(7) 還元利回り	(%)	4.5	類似不動産の取引に係る還元利回りとの比較等から査定。
DCF 法による価格	(千円)	421,000	-
割引率	(%)	4.3	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	(%)	4.7	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)	282,000	-
土地割合	(%)	48.0	-
建物割合	(%)	52.0	-
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	特になし		

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	willDo 松原
鑑定評価額	583,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 583,000	-
直接還元法による価格	(千円) 587,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 39,653	-
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 40,017	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
駐車場収入	(千円) 1,663	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。
その他収入	(千円) 140	自動販売機収入、設備電気料等をその他の収入として計上。
(b)		
空室等損失	(千円) 2,167	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
貸倒損失	(千円) -	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断。
(2) 総運営費用	(千円) 11,508	-
維持管理費	(千円) 1,416	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	(千円) 470	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	(千円) 3,376	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,106	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	(千円) 1,728	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	(千円) 2,633	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を計上。 建物 公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産 公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	(千円) 105	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	(千円) 674	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) 28,145	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 15	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) 4,081	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 24,079	-
(7) 還元利回り	(%) 4.1	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	(千円) 579,000	-
割引率	(%) 3.9	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%) 4.2	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円) 542,000	-
土地割合	(%) 47.4	-
建物割合	(%) 52.6	-

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
----------------------------	------

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	willDo 代官町
鑑定評価額	602,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 602,000	-
直接還元法による価格	(千円) 607,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 41,751	-
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 41,255	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
(a) 駐車場収入	(千円) 2,220	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。
(a) その他収入	(千円) 15	共用部の電気料収入をその他の収入として計上。
(b) 空室等損失	(千円) 1,739	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
(b) 貸倒損失	(千円) -	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断。
(2) 総運営費用	(千円) 13,400	-
維持管理費	(千円) 1,557	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	(千円) 780	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	(千円) 3,743	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,169	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	(千円) 2,074	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	(千円) 3,176	土地 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上。 建物 公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産 公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	(千円) 116	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	(千円) 785	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) 28,351	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 10	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) 5,306	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 23,055	-
(7) 還元利回り	(%) 3.8	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	(千円) 596,000	-
割引率	(%) 3.6	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	(%) 3.9	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	(千円) 590,000	-
土地割合	(%) 50.4	-
建物割合	(%) 49.6	-
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/>

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

1. グランカーサ東中野

外観写真



地図



2. グランカーサ綾瀬

外観写真



地図



(補足資料) 本件取引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)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
物件数	252 棟	2 棟	4 棟	250 棟
賃貸可能戸数	18,818 戸	61 戸	181 戸	18,698 戸
賃貸可能面積	770,559.85 m ²	1,592.12 m ²	4,527.84 m ²	767,624.13 m ²

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
取得(予定)価格総額	4,001 億円	18 億円	19 億円	4,001 億円
鑑定評価額	4,922 億円	20 億円	20 億円	4,922 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」及び「譲渡予定資産」については2024年3月31日を、「取得予定資産」については2024年9月1日を、それぞれ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(予定)価格ベース) >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	(a)+(b)-(c)
ワンルーム	2,085 億円 (52.1%)	18 億円	19 億円	2,084 億円 (52.1%)
ファミリー	815 億円 (20.4%)	-	-	815 億円 (20.4%)
ヘルスケア	1,101 億円 (27.5%)	-	-	1,101 億円 (27.5%)

以上