

2024年9月30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

国内不動産の譲渡 (willDo 東別院) 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、資産の譲渡(以下「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

本件取引の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2024年9月30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。

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
willDo 東別院 (愛知県名古屋市)	529,008	744,000	214,991	744,000	185,951	株式会社 リアライズ

(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) 本件取引に係る媒介者はありませんが、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。

本件取引については、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、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。

III. 本件取引の内容

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。

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 東別院(O-5-066)				
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富士見町17番17号				
用途	共同住宅				
建築時期	2007年6月20日				
鑑定評価額	744,000千円				
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	23,744千円			
	敷金・保証金	1,557千円			
	総賃貸可能面積	1,640.76 m ²			
	総賃貸面積	1,615.90 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
	89.4%	95.5%	98.5%	98.5%	98.5%

IV. 本件取引先の概要

(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	取引先より、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	取引先より、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	取引先より、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	取引先より、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. 本件取引の日程

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結：2024年9月30日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡：2024年10月31日

VI. 決済方法等

本件取引については、譲渡実行時に全額決済を行います。

VII. 今後の見通し

本件取引は、譲渡予定日が2024年10月31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193百万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。

Ⅷ. 鑑定評価書の概要

物件名称	willDo 東別院		
鑑定評価額	744,000,000 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)	744,000	-
直接還元法による価格	(千円)	749,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	48,634	-
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	49,142	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)	1,879	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)	20	設備電気料をその他の収入として計上。
(b)			
空室等損失	(千円)	2,407	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)	14,564	-
維持管理費	(千円)	1,684	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)	600	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)	3,507	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)	1,361	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)	2,981	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)	3,405	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)	179	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)	847	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)	34,070	-
(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)	4,106	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)	29,979	-
(7) 還元利回り	(%)	4.0	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)	739,000	-
割引率	(%)	3.8	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	(%)	4.1	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)	727,000	-
土地割合	(%)	43.5	-
建物割合	(%)	56.5	-
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		

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/>

(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)	本件譲渡 予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c) (注)	その他 譲渡予定資産 (d) (注)	(a)-(b)+(c)-(d)
物件数	252 棟	1 棟	2 棟	4 棟	249 棟
賃貸可能戸数	18,818 戸	66 戸	61 戸	181 戸	18,632 戸
賃貸可能面積	770,559.85 m ²	1,640.76 m ²	1,592.12 m ²	4,527.84 m ²	765,983.37 m ²

(注) 2024年9月18日発表の「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」の取得予定資産及び譲渡予定資産を意味します。(以下同じです。)

< 資産規模等 >

	本日現在 保有物件 (a)	本件譲渡 予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d)	(a)-(b)+(c)-(d)
取得(予定)価格 総額(注1)	4,001 億円	7 億円	18 億円	19 億円	3,993 億円
鑑定評価額(注2)	4,922 億円	7 億円	20 億円	20 億円	4,895 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」、「本件譲渡予定資産」及び「その他譲渡予定資産」については2024年3月31日時点、「その他取得予定資産」については2024年9月1日時点の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)	本件譲渡 予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d)	(a)-(b)+(c)-(d)
ワンルーム	2,085 億円 (52.1%)	7 億円	18 億円	19 億円	2,077 億円 (52.0%)
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 (27.6%)

以上