

2025年2月19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 投資運用本部 部長 安住 健太郎
 Tel. 03-6757-9680

国内不動産の譲渡(ボヌール常盤)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「本件譲渡」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. 本件譲渡の概要

本件譲渡の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年2月19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、2025年4月25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 9月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2024年 9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
ボヌール常盤 (埼玉県さいたま市)	761,956	947,000	185,043	1,000,000	195,149	東京建物不動産 販売株式会社

(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9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、利害関係人等に該当しません。

(注4) 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。

II. 本件譲渡の理由

本投資法人は、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っています。

譲渡対象物件については、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選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の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、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

III. 本件譲渡の内容

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9月30日時点の情報を、総賃料収入は2024年9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)	ボヌール常盤(F-4-010)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号				
用途	共同住宅・店舗				
建築時期	1988年2月29日				
鑑定評価額	947,000千円				
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	30,593千円			
	敷金・保証金	6,667千円			
	総賃貸可能面積	1,951.89 m ²			
	総賃貸面積	1,895.38 m ²			
稼働率の推移	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月
	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%

IV. 本件譲渡先の概要

(1) 名称	東京建物不動産販売株式会社
(2) 所在地	東京都中央区八重洲一丁目5番20号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 菅谷 健二
(4) 事業内容	不動産仲介事業、アセットソリューション事業、賃貸事業
(5) 資本金	4,300百万円
(6) 売上高	41,560百万円
(7) 設立年月日	1980年5月17日
(8) 純資産	32,948百万円
(9) 総資産	65,169百万円
(10) 大株主	東京建物株式会社(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. 本件譲渡の日程

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2025年2月19日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2025年4月25日

VI. 決済方法等

本件譲渡については、譲渡実行時に全額決済を行います。

VII. 今後の見通し

本件譲渡は、譲渡予定日が2025年4月25日であることから、2025年3月期(第38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9月期(第39期)においては、不動産等売却益1,110百万円を計上する見込みですが、2025年9月期(第39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	ボヌール常盤				
鑑定評価額	947,000,000 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30日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	947,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	953,000	-		
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円)	56,954	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	54,547	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)	3,613	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)	1,739	礼金、更新料収入、電柱敷地料等の収入をその他の収入として計上。	
(b)	空室等損失	(千円)	2,945	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)	13,396	-		
維持管理費	維持管理費	(千円)	1,816	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)	1,100	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)	3,511	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)	1,548	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)	1,244	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。	
	公租公課	土地	(千円)	3,333	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)	194	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)	650	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)	43,558	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	113	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)	2,704	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)	40,967	-		
(7) 還元利回り	(%)	4.3	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)	940,000	-		
割引率	(%)	4.1	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	(%)	4.4	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)	690,000	-		
土地割合	(%)	86.8	-		
建物割合	(%)	13.2	-		
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

(補足資料) 本件譲渡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)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c) (注)	(a)-(b)-(c)
物件数	246 棟	1 棟	2 棟	243 棟
賃貸可能戸数	18,416 戸	29 戸	207 戸	18,180 戸
賃貸可能面積	757,691.26 m ²	1,951.89 m ²	7,241.34 m ²	748,498.03 m ²

(注) 2025年1月22日発表の「国内不動産の譲渡(賃貸住宅2物件)に関するお知らせ」の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)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
取得価格総額(注1)	3,972 億円	7 億円	22 億円	3,942 億円
鑑定評価額(注2)	4,889 億円	9 億円	25 億円	4,853 億円

(注1) 取得価格総額は、取得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、グランカーサ東中野及びグランカーサ綾瀬は2024年9月1日を、その他の物件は2024年9月30日を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(取得価格ベース) >

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
ワンルーム	2,060 億円(51.9%)	-	22 億円	2,037 億円(51.7%)
ファミリー	811 億円(20.4%)	7 億円	-	804 億円(20.4%)
ヘルスケア	1,101 億円(27.7%)	-	-	1,101 億円(27.9%)

以上