

2025年3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

国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅4物件)及び  
 国内不動産の譲渡(賃貸住宅2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

本件取得の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年3月19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、S-RESIDENCE さいたま新都心は2025年3月27日付、グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木は2025年4月3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)	鑑定評価額 (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)	取得先
1	S-RESIDENCE さいたま新都心 (注4)	埼玉県 さいたま市	居住用施設 (ワンルーム)	3,210,000	3,220,000	10,000 (99.7%)	非公開 (注5)
2	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県 仙台市		1,251,000	1,280,000	29,000 (97.7%)	大和証券 リアルティ 株式会社
3	セレニテ日本橋ミラク	大阪府 大阪市		1,157,000	1,170,000	13,000 (98.9%)	
4	グランカーサ川口並木	埼玉県 川口市		919,000	948,000	29,000 (96.9%)	
合計				6,537,000	6,618,000	81,000	

(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)S-RESIDENCE さいたま新都心は2025年3月1日時点、グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木は2025年2月1日時点の鑑定評価額です。

(注4)2025年3月27日時点で物件名称を「グランカーサさいたま新都心」に変更予定です。

- (注5) S-RESIDENCE さいたま新都心の取得先は、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益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。
- (注6) S-RESIDENCE さいたま新都心の取得に関して、媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。その他取得物件に関して、媒介者はありません。
- (注7) 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3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、willDo 太閤通は2025年3月25日付、willDo 伝馬町は2025年4月8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 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
1	willDo 太閤通 (愛知県名古屋市中区)	948,065	1,380,000	431,934	1,380,000	375,283	非開示 (注3)
2	willDo 伝馬町 (愛知県名古屋市中区)	512,864	842,000	329,135	842,000	291,643	
	合計	1,460,930	2,222,000	761,069	2,222,000	666,927	

(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益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

(注4) 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。

取得対象物件については、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選定しました。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12月20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。

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>

- 「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、2025年1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2025年2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2025年1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2025年1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2025年1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 2025 年1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 2025 年1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 2025 年1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. S-RESIDENCE さいたま新都心

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	3,210 百万円	取得予定日	2025 年 3 月 27 日	
鑑定評価額 （価格時点）	3,220 百万円 （2025 年 3 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町二丁目 88 番 1 号			
交通アクセス	JR 京浜東北線、宇都宮線・高崎線「さいたま新都心」駅 約 750m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	775.18 m <sup>2</sup>	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 10 階建	賃貸可能戸数	130 戸
	延床面積	3,723.67 m <sup>2</sup>	建築時期	2021 年 9 月 22 日
設計者	大和ハウス工業株式会社 埼玉支社 流通一級建築士事務所			
施工者	大和ハウス工業株式会社 埼玉支社			
建築確認機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター			
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	79,012 千円	地震 PML	6.2%	
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	11,353 千円			
敷金・保証金	7,822 千円			
賃貸可能面積	2,997.07 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	2,928.30 m <sup>2</sup>	稼働率	97.7%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は JR 京浜東北線、宇都宮線・高崎線「さいたま新都心」駅から徒歩 10 分、JR 埼京線他「大宮」駅から徒歩 12 分の場所に位置する 2021 年 9 月竣工のマンションです。東京駅や上野駅等の都内主要駅にアクセスがよく、周辺にはショッピングモールをはじめスーパーマーケット、コンビニエンスストアなどの生活利便施設も点在しており、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 10 階建てで、1K130 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 などの共用設備や温水洗浄便座、浴室乾燥機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. グランカーサ仙台晩翠通

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	1,251 百万円	取得予定日	2025 年 4 月 3 日	
鑑定評価額 （価格時点）	1,280 百万円 （2025 年 2 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）	宮城県仙台市青葉区二日町 4 番 14 号			
交通アクセス	仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅 約 600m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	350.13 m <sup>2</sup>	容積率／建ぺい率	500％／80％

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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 13 階建	賃貸可能戸数	48 戸
	延床面積	2,017.55 m <sup>2</sup>	建築時期	2023 年 3 月 16 日
設計者	株式会社長谷建築設計事務所			
施工者	株式会社福田組 東北支店			
建築確認機関	株式会社仙台都市整備センター			
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	17,952 千円	地震 PML	4.8%	
PM会社	株式会社長谷エライブネット(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	5,321 千円			
敷金・保証金	4,807 千円			
賃貸可能面積	1,713.60 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	1,632.72 m <sup>2</sup>	稼働率	95.3%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩 8 分の場所に位置する 2023 年 3 月竣工のマンションです。仙台駅エリアへのアクセスがよく、また最寄り駅や物件周辺にスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等が点在し、生活利便性を重視する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 13 階建で、1 LDK48 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。				

### 3. セレニテ日本橋ミラク

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	1,157 百万円	取得予定日	2025 年 4 月 3 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,170 百万円 (2025 年 2 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)	大阪府大阪市浪速区日本橋東一丁目 7 番 3 号			
交通アクセス	Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅 約 650m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.80 m <sup>2</sup>	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 13 階建	賃貸可能戸数	60 戸
	延床面積	1,860.05 m <sup>2</sup>	建築時期	2024 年 1 月 6 日
設計者	株式会社ギフトプラスデザイン			
施工者	スナダ建設株式会社			
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター			
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	16,356 千円	地震 PML	13.4%	
PM会社	株式会社長谷エライブネット(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	4,960 千円			

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

敷金・保証金	878 千円		
賃貸可能面積	1,542.36 m <sup>2</sup>	テナント総数	1
賃貸面積	1,514.36 m <sup>2</sup>	稼働率	98.2%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性：本物件は Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩9分、Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩10分、Osaka Metro 堺筋線・千日前線「日本橋」駅から徒歩10分の場所に位置する複数路線の利用が可能な2024年1月竣工のマンションです。大阪を代表する繁華街である難波エリアが徒歩圏にあり、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等が点在し、生活利便性を重視する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13階建て、1K24戸、1LDK36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IHコンロ、温水洗浄便座、浴室乾燥機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でき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。			

## 4. グランカーサ川口並木

資産の概要				
取得予定資産の種別	信託受益権			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）			
信託契約期間	未定			
取得予定価格	919 百万円	取得予定日	2025 年 4 月 3 日	
鑑定評価額 （価格時点）	948 百万円 （2025 年 2 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市並木二丁目16番14号			
交通アクセス	JR 京浜東北線「西川口」駅 約 280m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	258.48 m <sup>2</sup>	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 10 階建	賃貸可能戸数	27 戸
	延床面積	1,168.77 m <sup>2</sup>	建築時期	2023 年 7 月 19 日
設計者	有限会社ソムプランニングオフィス			
施工者	大末テクノサービス株式会社 東京店			
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	0 千円	
長期修繕費用の見積額	9,680 千円	地震 PML	5.1%	
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	3,570 千円			
敷金・保証金	3,942 千円			
賃貸可能面積	891.54 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	856.54 m <sup>2</sup>	稼働率	96.1%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は JR 京浜東北線「西川口」駅から徒歩4分の場所に位置する2023年7月竣工のマンションです。東京駅や上野駅等の都内主要駅にアクセスがよく、周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、銀行などの生活利便施設も点在しており、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10階建て、1LDK17戸、1LDK+S10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などの共用設備やグリル付3口コンロ、</p>				

温水洗浄便座、浴室乾燥機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。

## 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。

物件名称(物件番号)	willDo 太閤通(O-5-041)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中村区名楽町一丁目41番地2				
用途	共同住宅				
建築時期	2006年8月24日				
鑑定評価額	1,380,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	40,147千円			
	敷金・保証金	1,447千円			
	総賃貸可能面積	3,127.32 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	3,095.85 m <sup>2</sup>			
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
	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	99.0%

物件名称(物件番号)	willDo 伝馬町(F-5-023)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中村区伝馬一丁目2番9号				
用途	共同住宅・駐車場・駐輪場				
建築時期	2006年3月21日				
鑑定評価額	842,000千円				
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	27,955千円			
	敷金・保証金	2,612千円			
	総賃貸可能面積	2,185.20 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	2,185.20 m <sup>2</sup>			
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
	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### IV. 本件取引先の概要

本件取引の取得予定先、譲渡予定先は国内法人4社ですが、取得予定先のうち1社及び譲渡予定先の2社は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・資産運用会社と非開示の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、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、非開示の当該法人は、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益相反対策ルールに定める「利害関係者」に該当しません。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

取得予定先(グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク、グランカーサ川口並木)

(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	代表取締役社長 福島寿雄
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介</li> <li>2. 不動産の管理</li> <li>3. 不動産の信託受益権の所有、売買及び仲介</li> <li>4. 第二種金融商品取引業</li> <li>5. 宅地建物取引業</li> <li>6. 信託業務</li> <li>7. 有価証券の売買、保有、運用及び投資</li> <li>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</li> <li>9. 建築工事の監理及びコンサルティング業務</li> <li>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</li> <li>11. 不動産の有効利用に関する企画、調査</li> <li>12. 経営コンサルタント業</li> <li>13. 財産の運用及び管理</li> <li>14. 貸金業法に規定する貸金業</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>18. 銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に係る業務</li> <li>19. 前各号に附帯又は関連する一切の業務</li> </ol>
(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・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、資産運用会社の親会社である株式会社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株式会社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。

## V. 物件取得者等の状況

各取得予定資産のうち、グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木の取得先は、本資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社であり、株式会社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
グランカーサ仙台晩翠通	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 1,170 百万円 ⑤ 2024 年4月 ⑥ 6百万円	特別な利害関係にある者以外
セレニテ日本橋ミラク	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 1,118 百万円 ⑤ 2024 年5月 ⑥ 7百万円	特別な利害関係にある者以外
グランカーサ川口並木	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 前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します ⑤ 2024 年2月 ⑥ 前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します	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及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 : 2025 年3月 19 日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得
  - S-RESIDENCE さいたま新都心 : 2025 年3月 27 日
  - グランカーサ仙台晩翠通、セレニテ日本橋ミラク、グランカーサ川口並木: 2025 年4月3日

### (ii) 本件譲渡

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2025 年3月 19 日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡

willDo 太閤通：2025年3月25日

willDo 伝馬町：2025年4月8日

## VIII. 決済方法等

### (i) 本件取得

取得実行時に全額決済を行います。

### (ii) 本件譲渡

willDo 太閤通：譲渡実行時に全額決済を行います。

willDo 伝馬町：契約締結時に手付金 89 百万円を受領し、譲渡実行時に手付金を控除した残代金を決済予定  
です。

## IX. 今後の見通し

本件取引により、2025年3月期(第38期)においては、不動産等売却益 2,492 百万円を計上する見込みですが、2024年12月20日付で公表の「2025年3月期(第38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」からは、本件による運用状況への影響は軽微であり、追加の修正はありません。

また、2025年9月期(第39期)においては、不動産等売却益 1,402 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。

## X. 鑑定評価書の概要

### (i) 取得予定資産

物件名称		S-RESIDENCE さいたま新都心			
鑑定評価額		3,220,000,000 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		2025年3月1日			
項目		内容	概要等		
収益価格		(千円)	3,220,000	-	
直接還元法による価格		(千円)	3,250,000	-	
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	152,249	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	151,608	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。	
	駐車場収入	(千円)	1,008	対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上。	
	その他収入	(千円)	4,271	礼金・更新料収入・自動販売機設置料収入を計上。	
	(b)	空室等損失	(千円)	4,638	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るため非計上。
(2) 総運営費用		(千円)	24,948	-	
	維持管理費	(千円)	4,524	予定契約額を妥当と判断し計上。	
	水道光熱費	(千円)	1,056	類似不動産の水道光熱費を参考に査定し計上。	
	修繕費	(千円)	3,415	修繕費について、ERの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。テナント入替費用について、入替率を考慮し計上。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,220	予定業務委託契約の内容を妥当と判断し計上。	
	テナント募集費用等	(千円)	4,236	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。	
	公租公課	土地	(千円)	7,877	2024年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ計上。
		建物	(千円)	7,877	2024年度実績額に基づき査定し計上(償却資産税を含む)。
	損害保険料	(千円)	309	類似不動産の保険料を参考に査定。	
その他費用	(千円)	1,308	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)	127,301	-	
(4) 一時金の運用益		(千円)	112	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)	4,023	ERの年平均更新費を妥当と判断し計上。	
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)		(千円)	123,390	-	
(7) 還元利回り		(%)	3.8	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)	3,200,000	-	
	割引率	(%)	3.5	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	(%)	3.9	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)	3,250,000	-	
	土地割合	(%)	67.5	-	
	建物割合	(%)	32.5	-	
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		

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	グランカーサ仙台晩翠通			
鑑定評価額	1,280,000,000 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	2025 年2月1日			
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	1,280,000	-	
直接還元法による価格	(千円)	1,310,000	-	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	68,905	-	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	65,308	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)	3,696	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 (満室想定)。
	その他収入	(千円)	2,599	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入。
	空室等損失	(千円)	2,698	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)	-	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 総運営費用	(千円)	16,682	-	
	維持管理費	(千円)	2,280	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)	1,028	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)	1,855	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)	1,326	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)	1,673	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)	5,212	土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	205	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)	3,100	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)	52,223	-	
(4) 一時金の運用益	(千円)	50	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)	1,120	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)	51,153	-	
(7) 還元利回り	(%)	3.9	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。	
DCF 法による価格	(千円)	1,270,000	-	
割引率	(%)	4.0	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。	
最終還元利回り	(%)	4.1	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	(千円)	1,260,000	-	
土地割合	(%)	55.6	-	
建物割合	(%)	44.4	-	
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	セレニテ日本橋ミラク				
鑑定評価額	1,170,000,000 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	2025年2月1日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	1,170,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	1,180,000	-		
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円)	60,615	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	60,105	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)	1,252	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 (満室想定)。	
	その他収入	(千円)	1,060	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入及び看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料。	
	(b)	空室等損失	(千円)	1,803	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)	-	保証会社の利用を前提とするため非計上。
	(2) 総運営費用	(千円)	13,744	-	
		維持管理費	(千円)	2,184	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)	666	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)	1,687	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)	1,373	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)	1,286	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)	4,783	土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。	
損害保険料		(千円)	187	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)	1,576	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)	46,871	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	-	-		
(5) 資本的支出	(千円)	1,042	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)	45,829	-		
(7) 還元利回り	(%)	3.9	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。		
DCF 法による価格	(千円)	1,160,000	-		
割引率	(%)	4.0	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。		
最終還元利回り	(%)	4.1	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。		
積算価格	(千円)	1,620,000	-		
土地割合	(%)	66.9	-		
建物割合	(%)	33.1	-		
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	グランカーサ川口並木
鑑定評価額	948,000,000 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	2025 年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 948,000	-
直接還元法による価格	(千円) 973,000	-
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 44,997	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 44,667 対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。
	駐車場収入	(千円) 300 対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上。
	その他収入	(千円) 1,399 礼金・更新料収入・バイク置場収入を計上。
(b)	空室等損失	(千円) 1,370 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るため非計上。
(2) 総運営費用	(千円) 8,639	-
	維持管理費	(千円) 1,922 現行の建物管理業務委託契約の内容に基づき計上。
	水道光熱費	(千円) 647 類似不動産の水道光熱費を参考に査定し計上。
	修繕費	(千円) 1,057 ERの年平均修繕費を妥当と判断し計上。
	プロパティマネジメントフィー	(千円) 656 業務委託契約の内容を妥当と判断し計上。
	テナント募集費用等	(千円) 1,264 類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
	公租公課	(千円) 2,573 土地 2024 年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ計上。 建物 2024 年度実績額に基づき査定し計上。
	損害保険料	(千円) 114 見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	(千円) 404 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) 36,357	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 33	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) 406	類似不動産の更新費を参考に査定し計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円) 35,984	-
(7) 還元利回り	(%) 3.7	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) 937,000	-
割引率	(%) 3.5	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	(%) 3.9	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) 876,000	-
土地割合	(%) 63.3	-
建物割合	(%) 36.7	-

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

項目	内容	概要等
物件名称	willDo 太閤通	
鑑定評価額	1,380,000,000 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	2024年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,380,000	-
直接還元法による価格	(千円) 1,410,000	-
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 81,131	-
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 79,821	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) 3,744	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(満室想定)。
その他収入	(千円) 73	電柱設置料、自動販売機収入、電気使用量をその他の収入として計上。
(b)		
空室等損失	(千円) 2,506	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) -	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 総運営費用	(千円) 19,624	-
維持管理費	(千円) 1,536	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) 1,125	収支実績等を考慮して査定。
修繕費	(千円) 4,762	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3: 資本的支出 7」に配分して査定。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 2,026	PM 契約書等に基づき計上。
テナント募集費用等	(千円) 1,708	年間、25.0%のテナントが入替わること想定し計上。
公租公課	(千円) 5,582	土地 2024年度課税資料に基づき計上。 建物 2024年度課税資料に基づき計上。 償却資産 2024年度課税資料に基づき計上。
損害保険料	(千円) 286	保険料一覧に基づき計上。
その他費用	(千円) 2,596	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) 61,507	-
(4) 一時金の運用益	(千円) 3	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) 5,193	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3: 資本的支出 7」に配分して査定。
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 56,317	-
(7) 還元利回り	(%) 4.0	類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し査定。
DCF 法による価格	(千円) 1,370,000	-
割引率	(%) 4.1	金融商品の利回りを基にしたベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%) 4.2	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	(千円) 1,380,000	-
土地割合	(%) 53.8	-
建物割合	(%) 46.2	-
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	

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	willDo 伝馬町				
鑑定評価額	842,000,000 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)	842,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	847,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	53,790	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	52,344	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)	2,497	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)	1,414	礼金、アンテナ設置使用料、自動販売機収入等の収入をその他の収入として計上。	
(b)	空室等損失	(千円)	2,465	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。	
	貸倒損失	(千円)	-	借入人の状況等を勘案し計上不要と判断。	
(2) 総運営費用	(千円)	14,587	-		
維持管理費	維持管理費	(千円)	1,622	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)	1,000	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)	4,088	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)	1,467	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、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)	1,709	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	公租公課	(千円)	3,848	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)	153	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)	700	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)	39,203	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	21	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)	4,511	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)	34,713	-		
(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)	837,000	-		
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)	673,000	-		
土地割合	(%)	45.6	-		
建物割合	(%)	54.4	-		
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. S-RESIDENCE さいたま新都心

外観写真



地図



## 2. グランカーサ仙台晩翠通

### 外観写真



### 地図



### 3. セレニテ日本橋ミラク

#### 外観写真



#### 地図



## 4. グランカーサ川口並木

### 外観写真



### 地図



(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)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d) (注)	(a)+(b)-(c)-(d)
物件数	246 棟	4 棟	2 棟	3 棟	245 棟
賃貸可能戸数	18,416 戸	265 戸	138 戸	236 戸	18,307 戸
賃貸可能面積	757,691.26 m <sup>2</sup>	7,144.57 m <sup>2</sup>	5,312.52 m <sup>2</sup>	9,193.23 m <sup>2</sup>	750,330.08 m <sup>2</sup>

(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」及び2025年2月19日発表の「国内不動産の譲渡(ボヌール常盤)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)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d)	(a)+(b)-(c)-(d)
取得価格総額(注1)	3,972 億円	65 億円	17 億円	30 億円	3,990 億円
鑑定評価額(注2)	4,889 億円	66 億円	22 億円	35 億円	4,897 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、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、S-RESIDENCEさいたま新都心は2025年3月1日を、グランカーサ仙台晩翠通、セレンテ日本橋ミラク及びグランカーサ川口並木は2025年2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)	取得予定資産 (b)	譲渡予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d) (注)	(a)+(b)-(c)-(d)
ワンルーム	2,060 億円 (51.9%)	65 億円	11 億円	22 億円	2,091 億円 (52.4%)
ファミリー	811 億円 (20.4%)	-	6 億円	7 億円	797 億円 (20.0%)
ヘルスケア	1,101 億円 (27.7%)	-	-	-	1,101 億円 (27.6%)

以上