

2020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 正田 郁夫
(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 福島 寿雄
問い合わせ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
Tel. 03-6757-9680

資産の取得に関するお知らせ(レオーネ日本橋浜町)

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「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、取得(以下「本件取得」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. 本件取得の概要

物件名称	地域区分	用途 (注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (2020年9月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の差 額(B)-(A) (千円) ((A)/(B))
レオーネ日本橋浜町 (注3)	東京都23区 (東京都中央区)	居住用施設 (ワンルーム)	930,000	1,030,000	100,000 (90.3%)

(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) 2020年10月末に、物件名称を「グランカーサ日本橋浜町」へ変更予定です。

(注4) 本件取得の媒介者は利害関係人等に該当しません。

(注5) 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。以下同じです。

II. 取得の理由

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、資産規模の成長と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。

III. 取得予定資産の内容

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	930百万円	取得予定日	2020年9月30日	
鑑定評価額(価格時点)	1,030百万円 (2020年9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(注1)	(住居表示)東京都中央区日本橋中洲12-10 (地番)東京都中央区日本橋中洲13番4			
交通アクセス	都営地下鉄新宿線「浜町」駅 約550m、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 約650m			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	184.14㎡	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	賃貸可能戸数	22戸
	延床面積(注1)	887.23㎡	建築時期(注1)	2019年11月22日

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者	高松建設株式会社		
施工者	高松建設株式会社		
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者	大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(注4)	-	短期修繕費用の見積額(注4)	-
長期修繕費用の見積額(注4)	9,732 千円	地震PML(注4)	6.2%
PM会社	ジェイレックス・コーポレーション株式会社		
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(注5)			
月額賃料(注6)	2,398 千円		
敷金・保証金	716 千円		
賃貸可能面積(注7)	774.16 ㎡	テナント総数(注8)	1
賃貸面積	472.82 ㎡	稼働率	61.1%
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
<p>立地特性: 本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩9分、東京都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩7分の場所に所在するコンパクトタイプの新築マンションです。</p> <p>本物件は、歴史的な風情と繁華性のある人形町エリアが徒歩圏内にあり生活利便性が高く、ビジネス街である丸の内、大手町、日本橋等へのアクセスに優れており、都心部へ通勤する単身者からの安定的なニーズが見込まれるエリアに所在しています。</p> <p>物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造8階建て、1K 及び1LDK の間取りで構成されています。各居室の床や建具は木目調のデザインを用いており、また、居室の一部は現代的なデザインのアクセントクロスとなっているなど、全体的に意匠性に富む物件であると、本投資法人は考えています。各居室には無料インターネットや専用トランクルームが備えられており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供できると考えられる物件となっています。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注1) 「所在地」「面積」「構造・階数」「延床面積」「建築時期」「用途」欄には、登記簿上表示されているもの又はエンジニアリング・レポートに表示されているものを記載しています。

(注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第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数値を記載し、「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数値を記載しています。

(注4) 千円未満を切り捨て、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、地震PMLは、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より2020年8月に取得したものです。

(注5) 「賃貸借の概要」欄の数値及び情報は、取得予定資産の2020年9月4日時点の賃貸契約情報を基に記載しています。

(注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産の2020年9月4日時点における賃貸契約情報を基に月額賃料収入(賃料及び共益費)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「賃貸可能面積」は、2020年9月4日時点の取得予定資産に係る建物の賃貸が可能となる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。

(注8) 「テナント総数」欄には、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る予定の場合、テナント総数を「1」として記載しています。

IV. 取得先の概要

(1)	名 称	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
(2)	所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 23 番7号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 春田 英樹
(4)	事 業 内 容	1. 不動産開発事業 2. 不動産関連サービス事業
(5)	資 本 金	4億8,588万円
(6)	設 立 年 月 日	2002年10月8日
(7)	純 資 産	取得先より、純資産について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。
(8)	総 資 産	取得先より、総資産について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)	大 株 主	取得先より、大株主について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)	当該会社と本投資法人・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

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

VI. 取得予定資金

自己資金

VII. 取得の日程

- ・ 売買契約締結：2020年9月18日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得：2020年9月30日

VIII. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

IX. 今後の見通し

本件取得による2020年9月期(2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

X. 鑑定評価書の概要

物件名称	レオーネ日本橋浜町		
鑑定評価額	1,030,000 千円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2020年9月1日		
項目	内容		概要等
収益価格	(千円)	1,030,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	(千円)	1,050,000	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)	47,691	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	47,211	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)	50	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)(本件では駐輪場収入)
その他収入	(千円)	1,871	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
(b)			
空室等損失	(千円)	1,441	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)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円)	8,253	
維持管理費	(千円)	1,464	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)	278	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)	819	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)	824	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)	1,110	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)	2,642	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)(本件では、償却資産税については、その他費用にて計上)
損害保険料	(千円)	64	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)	1,049	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	39,438	
(4) 一時金の運用益	(千円)	36	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
(5) 資本的支出	(千円)	585	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)	38,889	
(7) 還元利回り	(%)	3.7	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	(千円)	1,020,000	
割引率	(%)	3.8	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	(%)	3.9	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	(千円)	984,000	—
土地割合	(%)	68.3	—
建物割合	(%)	31.7	—
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	無し		

以上

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図



(補足資料) 本件取得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)	(a) + (b)
物件数	217 棟	1 棟	218 棟
賃貸可能戸数(注1)	15,751 戸	22 戸	15,773 戸
賃貸可能面積	686,542.70 m ²	774.16 m ²	687,316.86 m ²

(注1) 「賃貸可能戸数」の欄には、賃貸住宅は各取得済資産の賃借が可能な戸数、ヘルスケア施設はオペレーターから提供を受けた有料老人ホームにかかる重要事項説明書に表示された数値の居室数を記載しています。

< 資産規模等 >

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	(a) + (b)
取得(予定)価格総額 (注1)	3,027 億円	9 億円	3,037 億円
鑑定評価額(注2)	3,561 億円	10 億円	3,571 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) 「本日現在保有物件」の鑑定評価額のうち、2020年4月2日取得のヘルスケア施設 27 物件(イリーゼ泊江・別邸を除く)は、2019年11月1日時点の鑑定評価額、その他の物件については2020年3月末時点の鑑定評価額に基づき算出しています。「取得予定資産」は2020年9月1日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

< 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)	(a) + (b)
ワンルーム	1,372 億円(45.3%)	9 億円	1,381 億円(45.5%)
ファミリー	786 億円(26.0%)	—	786 億円(25.9%)
ヘルスケア	869 億円(28.7%)	—	869 億円(28.6%)

(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ます。「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。「ヘルスケア」とは、ヘルスケア施設をいいます。

以上