

2020年10月21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(ソリッド馬込 他6物件)

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、資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(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 10 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))	物件取得 予定日
ソリッド馬込 (注3)	東京都 23 区 (大田区)	居住用施設 (ワンルーム)	602,000	619,000	17,000 (97.3%)	2020 年 10 月 22 日
(仮称)ルジェンテ 上野池之端(注4)	東京都 23 区 (台東区)		1,420,000	1,470,000	50,000 (96.6%)	2021 年 4 月 15 日
(仮称)入谷 プロジェクト(注5)	東京都 23 区 (台東区)		1,225,893	1,260,000	34,106 (97.3%)	2021 年 6 月 1 日
(仮称)毛利一丁目 プロジェクト(注6)	東京都 23 区 (江東区)		1,140,000	1,190,000	50,000 (95.8%)	2021 年 4 月 30 日
(仮称)南大井 プロジェクト(注7)	東京都 23 区 (品川区)		1,119,766	1,200,000	80,233 (93.3%)	2021 年 3 月 1 日
(仮称)永代 プロジェクト(注8)	東京都 23 区 (江東区)		780,000	833,000	53,000 (93.6%)	2021 年 8 月 3 日
(仮称)中馬込 プロジェクト(注9)	東京都 23 区 (大田区)		700,000	730,000	30,000 (95.9%)	2021 年 9 月 1 日
合計			6,987,660	7,302,000	314,339 (95.7%)	-

(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12月1日付で、物件名称を「グランカーサ馬込Ⅰ」に変更予定です。

(注4) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野池之端」とする予定です。

(注5) 2021年2月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ上野入谷」とする予定です。

(注6) 2021年3月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ住吉」とする予定です。

(注7) 2021年1月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ大森海岸」とする予定です。

(注8) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ門前仲町」とする予定です。

(注9) 2021年7月竣工予定であり、物件名称は「グランカーサ馬込Ⅱ」とする予定です。

(注10) ソリッド馬込、(仮称)入谷プロジェクト、(仮称)毛利一丁目プロジェクト、(仮称)南大井プロジェクト、(仮称)永代プロジェクトには媒介者がありますが、利害関係人等に該当しません。

(注11) 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. 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。各取得予定資産の内容に関しましては、以下をご覧ください。

III. 取得予定資産の内容

1. ソリッド馬込

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		602 百万円	取得予定日	2020 年 10 月 22 日
鑑定評価額(価格時点)		619 百万円 (2020 年 10 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(注1)		(住居表示)東京都大田区中馬込三丁目 29 番 11 号 (地 番)東京都大田区中馬込三丁目 647 番1、647 番 11		
交通アクセス		都営地下鉄浅草線「馬込」駅 約 450m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	近隣商業地域
	面積(注1)(※1)	247.02 ㎡	容積率／建ぺい率(注3)	300％／80％
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	賃貸可能戸数(注4)	21 戸
	延床面積(注1)	625.09 ㎡	建築時期(注1)	2020 年5月 28 日
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		窪田建築都市研究所有限会社 一級建築士事務所		
施工者		神興建設株式会社		
建築確認機関		株式会社都市建築確認センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(注5)		-	短期修繕費用の見積額(注5)	80 千円
長期修繕費用の見積額(注5)		7,760 千円	地震PML(注5)	9.5％
PM会社		株式会社長谷工ライブネット		
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6)				
月額賃料(注7)		457 千円		
敷金・保証金		421 千円		
賃貸可能面積(注8)		595.88 ㎡	テナント総数(注9)	1
賃貸面積		97.68 ㎡	稼働率	16.4％(※2)
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
立地特性: 本物件は都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩6分の場所に位置する新築マンションです。五反田・浜松町・新橋・日本橋など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れています。また馬込エリアは、落ち着いた高台の住宅地として、その魅力を受け継いでいます。周辺地域には物販店舗、図書館や医療機関などの生活利便施設があり、優良な住環境が整った立地です。交通アクセス・生活利便性を重視する、都心へ通勤する単身者、DINKS を中心とする安定的なニーズが見込まれる物件です。 物件特性: 本物件は鉄筋コンクリート造7階建てで、1R、1K、1LDK 及び2LDK の間取りで構成されています。コンクリート打ちっぱなしのスタイリッシュな外観のマンションで、オートロック、モニタ付インターホン、防犯カメラなど安心の防犯設備となっており、エントランスには宅配 BOX も備え付けてあります。各住戸には浴室乾燥機、温水洗浄便座、独立洗面台など生活に便利な設備が揃っており、入居者にクオリティの高い快適な生活を提供することができる物件です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(※1) 本物件土地の一部(約 41.94 m²)が道路として使用されています。

(※2) 本資産運用会社は、本物件のリーシングについて十分な競争力があると判断しております。本資産運用会社の高いオペレーション力により、取得後早期の高稼働率を実現する計画です。

2. (仮称)ルジェンテ上野池之端

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,420 百万円	取得予定日	2021 年4月 15 日
鑑定評価額(価格時点)		1,470 百万円 (2020 年 10 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)東京都台東区池之端三丁目(以下未定) (地 番)東京都台東区池之端三丁目8番・9番合併2		
交通アクセス		東京メトロ千代田線「根津」駅 約 280m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	第一種住居地域
	面積(注1)	412.84 m ²	容積率／建ぺい率(注3)	300％／60％
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造 地上8階建	賃貸可能戸数(注4)	31 戸
	延床面積(注1)	1,585.26 m ²	建築時期(注1)	2021 年1月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		株式会社 Co-Co Design 一級建築士事務所		
施工者		株式会社増岡組東京支店		
建築確認機関		株式会社住宅性能評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(注5)		-	短期修繕費用の見積額(注5)	30 千円
長期修繕費用の見積額(注5)		13,660 千円	地震PML(注5)	9.8％
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(注6)				
月額賃料(注7)		5,907 千円		
敷金・保証金		-		
賃貸可能面積(注8)		1,212.16 m ²	テナント総数(注9)	1
賃貸面積		-	稼働率	-
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
本物件は東京メトロ千代田線「根津」駅より徒歩4分の場所に位置する1LDK タイプと2LDK タイプで構成された、分譲用マンションの仕様を備えたハイグレードな鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションです。本物件は上野恩賜公園に隣接しており、南側バルコニーからは上野恩賜公園を一望することができます。周辺には複数の大学や博物館、美術館があり、文化・自然を身近に感じることができる住環境で、物件に高いグレードや環境を求める DINKS やファミリー層からのニーズが見込まれる物件です。				
特記事項				
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。				

3. (仮称)入谷プロジェクト

資産の概要			
取得予定資産の種別	不動産		
取得予定価格	1,225 百万円	取得予定日	2021 年6月1日
鑑定評価額(価格時点)	1,260 百万円	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

		(2020 年 10 月 1 日時点)		
所在地(注1)		(住居表示)東京都台東区下谷二丁目(以下未定)		
		(地 番)東京都台東区下谷二丁目 32 番1		
交通アクセス		東京メトロ日比谷線「入谷」駅 約 48m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	179.92 ㎡	容積率／建ぺい率(注3)	700％／80％
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上 14 階建	賃貸可能戸数(注4)	40 戸
	延床面積(注1)	1,383.95 ㎡	建築時期(注1)	2021 年2月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅、日用品販売を主たる目的とする店舗
設計者		株式会社石井設計 一級建築士事務所		
施工者		中野建設株式会社		
建築確認機関		株式会社 J 建築検査センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(注5)		－	短期修繕費用の見積額(注5)	30 千円
長期修繕費用の見積額(注5)		14,460 千円	地震PML(注5)	6.7％
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(注6)				
月額賃料(注7)		5,249 千円		
敷金・保証金		－		
賃貸可能面積(注8)		1,210.28 ㎡	テナント総数(注9)	1
賃貸面積		－	稼働率	－
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
本物件は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩1分の場所に位置する1K・1LDK タイプの間取りで構成された、鉄筋コンクリート造 14 階建の新築マンションです。商業集積地である上野エリアへも近いことから生活利便性の高さが魅力のひとつとなっています。また、JR 山手線の利用も可能で、主要なビジネスエリアへの通勤アクセスも良好なことから、駅の近さや利便性を重視する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。				
特記事項				
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。 また、対象敷地の南東側道路は、都市計画道路(放射 12 号、計画幅員 40m)に該当し、対象敷地の南東側の一部が拡幅予定区域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南東側の一部(約 44.73 ㎡)が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。				

4. (仮称)毛利一丁目プロジェクト

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,140 百万円	取得予定日	2021 年4月 30 日
鑑定評価額(価格時点)		1,190 百万円 (2020 年 10 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)東京都江東区毛利一丁目(以下未定)		
		(地 番)東京都江東区毛利一丁目 42 番 16		
交通アクセス		都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅 約 450m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	準工業地域
	面積(注1)(※)	373.12 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造 地上8階建	賃貸可能戸数(注4)	41 戸
	延床面積(注1)	1,240.43 ㎡	建築時期(注1)	2021 年3月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		株式会社ガイ・プランニング		
施工者		株式会社ウラタ		
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		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(注5)		-	短期修繕費用の見積額(注5)	30 千円
長期修繕費用の見積額(注5)		12,510 千円	地震PML(注5)	6.5%
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(注6)				
月額賃料(注7)		4,847 千円		
敷金・保証金		-		
賃貸可能面積(注8)		1,059.10 ㎡	テナント総数(注9)	1
賃貸面積		-	稼働率	-
担保設定予定の有無		無し		
特徴				
本物件は都営地下鉄新宿線及び東京メトロ半蔵門線「住吉」駅より徒歩6分の場所に位置する、1K タイプで構成された鉄筋コンクリート造8階建の新築マンションです。本物件は商業集積地である錦糸町エリアが徒歩圏で生活利便性が良好です。また、丸の内・大手町・日本橋・神田・新宿など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れた3路線を使用することができます。本物件周辺は落ち着いた良好な住宅街が形成されております。都心部へ通勤する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。				
特記事項				
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。				

(※) 本物件土地の一部(約 13.61 m²)が道路として使用される予定です。

5. (仮称)南大井プロジェクト

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		1,119 百万円	取得予定日	2021 年3月1日
鑑定評価額(価格時点)		1,200 百万円 (2020 年 10 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(注1)		(住居表示)東京都品川区南大井四丁目(以下未定) (地 番)東京都品川区南大井四丁目2番1		
交通アクセス		京急本線「大森海岸」駅 約 700m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	(A)商業地域 (B)準工業地域
	面積(注1)	240.55 m ²	容積率／建ぺい率(注3)	(A)500%／80% (B)300%／60%
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造 地上 15 階建	賃貸可能戸数(注4)	42 戸
	延床面積(注1)	1,188.17 m ²	建築時期(注1)	2021 年1月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		株式会社東映建工 一級建築士事務所		
施工者		株式会社東映建工		
建築確認機関		富士建築センター株式会社		

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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5)	-	短期修繕費用の見積額(注5)	-
長期修繕費用の見積額(注5)	11,714 千円	地震PML(注5)	7.0%
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(注6)			
月額賃料(注7)	4,849 千円		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積(注8)	1,063.29 m ²	テナント総数(注9)	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
本物件は京急本線「大森海岸」駅まで徒歩9分、JR 京浜東北線「大森」駅まで徒歩 10 分の場所に位置する鉄筋コンクリート造 15 階建の新築マンションです。大森エリアは飲食店や大型スーパー等、商業施設が集積し、繁華性が高く生活利便性が良好である一方、本物件は比較的住宅が多いエリアに位置しており、都心部への通勤や羽田空港へのアクセスを重視する社会人の安定的なニーズが見込まれる物件です。			
特記事項			
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。			

6. (仮称)永代プロジェクト

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		780 百万円	取得予定日	2021 年8月3日
鑑定評価額(価格時点)		833 百万円 (2020 年 10 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(注1)		(住居表示)東京都江東区永代二丁目(以下未定) (地 番)東京都江東区永代二丁目 11 番5、11 番 14		
交通アクセス		都営地下鉄大江戸線、東京メトロ東西線「門前仲町」駅 約 260m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	(A)商業地域 (B)商業地域
	面積(注1)	148.02 m ²	容積率／建ぺい率(注3)	(A)500％／80％ (B)400％／80％
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上 11 階建	賃貸可能戸数(注4)	20 戸
	延床面積(注1)	806.89 m ²	建築時期(注1)	2021 年7月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		株式会社バルセン建築計画		
施工者		株式会社橋本組		
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		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額 (注5)		-	短期修繕費用の見積額 (注5)	30 千円
長期修繕費用の見積額 (注5)		9,440 千円	地震PML(注5)	7.6％
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(注6)				

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

月額賃料(注7)	3,175 千円		
敷金・保証金	-		
賃貸可能面積(注8)	680.15 m ²	テナント総数(注9)	1
賃貸面積	-	稼働率	-
担保設定予定の有無	無し		
特徴			
本物件は東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩3分の場所に位置する、1DK・1LDK で構成された鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 11 階建の新築マンションです。丸の内・大手町エリアや日本橋エリアなど都心へのアクセスが良く、周辺地域には物販・飲食店等生活利便施設が整っています。交通アクセス・生活利便性を重視する、社会人や DINKS の安定的なニーズが見込まれる物件です。			
特記事項			
本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。			

7. (仮称)中馬込プロジェクト

資産の概要				
取得予定資産の種別		不動産		
取得予定価格		700 百万円	取得予定日	2021 年9月1日
鑑定評価額(価格時点)		730 百万円 (2020 年 10 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(注1)		(住居表示)東京都大田区中馬込三丁目(以下未定) (地 番)東京都大田区中馬込三丁目 647 番 10、16		
交通アクセス		都営地下鉄浅草線「馬込」駅 約 400m		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	(A)近隣商業地域 (B)第一種住居地域 (C)準住居地域
	面積(注1)	250.08 ㎡	容積率／建ぺい率(注3)	(A)300％／80％ (B)300％／60％ (C)300％／60％
建物	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造 地上7階建	賃貸可能戸数(注4)	24 戸
	延床面積(注1)	823.30 ㎡	建築時期(注1)	2021 年7月竣工予定
	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
設計者		窪田建築都市研究所有限公司 一級建築士事務所		
施工者		神興建設株式会社		
建築確認機関		株式会社都市建築確認センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(注5)		－	短期修繕費用の見積額(注5)	30 千円
長期修繕費用の見積額(注5)		8,370 千円	地震PML(注5)	8.9％
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(注6)				
月額賃料(注7)		2,912 千円		
敷金・保証金		－		
賃貸可能面積(注8)		680.75 ㎡	テナント総数(注9)	1
賃貸面積		－	稼働率	－
担保設定予定の有無		無し		
特徴				

本物件は都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩5分の場所に位置する、1R・1LDK で構成された鉄筋コンクリート造7階建の新築マンションです。五反田・浜松町・新橋・日本橋など都心の主要なビジネス街へのアクセスに優れています。また馬込エリアは、落ち着いた高台の住宅地として、その魅力を受け継いでいます。周辺地域には物販店舗、図書館や医療機関などの生活利便施設があり、優良な住環境が整った立地です。交通アクセス・生活利便性を重視する、都心へ通勤する単身者、DINKS を中心とする安定的なニーズが見込まれる物件です。

特記事項

本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提条件として、竣工後に本物件を取得する予定です。

- (注1)「所在地」「面積」「構造・階数」「延床面積」「建築時期」「用途」欄には、竣工済み物件については登記簿上表示されているもの、未竣工物件については、設計図書等に基づく竣工時の見込みを記載しています。
- (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)「賃貸可能戸数」は、2020 年9月 30 日時点における賃貸が可能な戸数(本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み)を記載しています。
- (注5) 千円未満を切り捨てて、比率等是小数第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 10 月に取得したものです。
- (注6)「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 30 日時点における賃貸借契約の情報及び 2020 年 10 月1日時点における鑑定評価等の想定数値(満室想定)を基に記載しています。
- (注7) 竣工済み物件については、取得予定資産の 2020 年9月 30 日時点における賃貸契約情報をもとに、未竣工物件については、2020 年 10 月1日時点における鑑定評価等の想定数値(満室想定)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。
- (注8)「賃貸可能面積」は、2020 年9月 30 日時点の取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積(本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み)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貸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9)「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

ソリッド馬込

(1)	名 称	株式会社 LIXIL リアルティ
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 田島 純人
(4)	事 業 内 容	不動産の売買、賃貸借、管理及びその仲介業務
(5)	資 本 金	1 億 6,000 万円
(6)	設 立 年 月 日	1993 年9月1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	株式会社 LIXIL 住生活ソリューション(株式会社 LIXIL グループ 100%子会社)
(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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(仮称)ルジエンテ上野池之端

(1)	名 称	東急リバブル株式会社
(2)	所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 太田 陽一
(4)	事 業 内 容	1. 不動産仲介業(売買仲介および賃貸仲介) 2. 新築販売受託業(新築マンション・建売等の販売代理) 3. 不動産販売業(新築マンションの分譲・リノベーション事業等)
(5)	資 本 金	13億9,630万円
(6)	設 立 年 月 日	1972年3月10日
(7)	純 資 産	647億57百万円(注)
(8)	総 資 産	1126億78百万円(注)
(9)	大 株 主	東急不動産ホールディングス株式会社
(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。

(注)百万円未満は切り捨て

(仮称)入谷プロジェクト

取得予定資産の取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。なお、当該会社は、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」、並びに本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。

(仮称)毛利一丁目プロジェクト

(1)	名 称	株式会社藤栄建設
(2)	所 在 地	東京都江戸川区西葛西五丁目5番14号
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 藤田 都志雄
(4)	事 業 内 容	総合建築業、不動産、管理、売買
(5)	資 本 金	1,000万円
(6)	設 立 年 月 日	1989年12月18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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

		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。

(仮称)南大井プロジェクト

(1)	名称	株式会社藤和ハウス
(2)	所在地	東京都西東京市田無町4丁目7番9号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 小高 欣一
(4)	事業内容	1. 不動産仲介事業(売買仲介・賃貸仲介) 2. 不動産運用事業(収益物件の企画・販売) 3. 不動産分譲事業(戸建・宅地の分譲販売)
(5)	資本金	1億円
(6)	設立年月日	1975年2月18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。

(仮称)永代プロジェクト、(仮称)中馬込プロジェクト

(1)	名称	株式会社 M&H アセットマネジメント
(2)	所在地	東京都世田谷区池尻二丁目32番8号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 磯邊 宏樹
(4)	事業内容	不動産開発事業、不動産関連サービス事業、その他
(5)	資本金	1億円
(6)	設立年月日	1999年11月19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。

		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。

(仮称)永代プロジェクト

(1)	名 称	株式会社ソクラテス
(2)	所 在 地	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目 60 番地
(3)	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 佐藤 保
(4)	事 業 内 容	不動産の売買・交換・貸借及びその仲介・代理並びに所有・管理及び利用 他
(5)	資 本 金	1,000 万円
(6)	設 立 年 月 日	2003 年2月5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

自己資金又は借入金

VII. 取得の日程及び決済方法

物件名称	売買契約締結日	取得代金支払い 及び物件取得予定日	決済方法
ソリッド馬込	2020 年 10 月 21 日	2020 年 10 月 22 日	売買実行時に全額決済
(仮称)ルジェンテ上野池之端		2021 年 4 月 15 日	
(仮称)入谷プロジェクト		2021 年 6 月 1 日	
(仮称)毛利一丁目プロジェクト		2021 年 4 月 30 日	
(仮称)南大井プロジェクト		2021 年 3 月 1 日	
(仮称)永代プロジェクト		2021 年 8 月 3 日	
(仮称)中馬込プロジェクト		2021 年 9 月 1 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

取得予定資産のうち、(仮称)ルジェンテ上野池之端、(仮称)入谷プロジェクト、(仮称)毛利一丁目プロジェクト、(仮称)南大井プロジェクト、(仮称)永代プロジェクト及び(仮称)中馬込プロジェクトに係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的監督指針」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。

取得先との売買契約上、本投資法人の義務は、必要な資金の調達を完了したこと等が前提条件とされています。売買契約上、かかる買主の義務履行の前提条件が充足されていない場合、本投資法人は、無償で売買契約を解除することができるものとされています。また、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。)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、(仮称)ルジェンテ上野池之端、(仮称)入谷プロジェクト及び(仮称)南大井プロジェクトについては売買代金の 10 パーセント、(仮称)毛利一丁目プロジェクト、(仮称)永代プロジェクト及び(仮称)中馬込プロジェクトについては 20 パーセント相当額の違約金を請求できるものとされています。なお、本投資法人の義務の履行は必要な資金調達を前提条件としていることに加えて、本投資法人は十分な自己資金を有しているため、財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

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				ソリッド馬込			
鑑定評価額				619,000,000 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				2020 年 10 月 1 日			
項 目				内 容	概 要 等		
収益価格			(千円)	619,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算		
	直接還元法による価格			(千円)	630,000	中長期安定的な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)	30,049	-	
		(a)	共益費込み貸室賃料収入		(千円)	29,644	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
			駐車場収入		(千円)	324	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
			その他収入		(千円)	1,387	礼金収入及び更新料収入を計上

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(b)	空室等損失	(千円)	1,306	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定	
		貸倒損失	(千円)	0	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)	5,660	-	
		維持管理費	(千円)	1,512	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定	
		水道光熱費	(千円)	213	類似不動産の実績額を参考に査定	
		修繕費	(千円)	409	類似不動産の費用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のうえ査定	
		プロパティマネジメントフィー	(千円)	603	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定	
		テナント募集費用等	(千円)	1,031	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)	1,697	土地	R2 年度課税標準額に基づき査定
					建物	再調達原価に基づき査定
		損害保険料	(千円)	39	保険契約及び類似不動産の保険料率等を参考に査定	
	その他費用	(千円)	156	インターネット使用料をその他費用として計上		
	(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(千円)	24,389	-	
	(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)	457	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)	23,954	-	
	(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を総合的に勘案して査定	
	DCF 法による価格		(千円)	607,000	-	
		割引率	(%)	3.6	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
		最終還元利回り	(%)	4.0	類似不動産に係る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		(円)	583,000	-	
		土地割合	(%)	71.2	-	
建物割合		(%)	28.8	-		
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			

物件名称	(仮称) ルジェンテ上野池之端
鑑定評価額	1,470,000,000 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	2020 年 10 月 1 日

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	(千円) 1,470,000	-
直接還元法による価格	(千円) 1,490,000	-
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 71,562	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 70,402 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) 492 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) 2,945 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) 2,276 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) 14,141	-
	維持管理費	(千円) 2,736 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) 436 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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

			修繕費	(千円)	1,316	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)	1,029	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)	2,205	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)	4,579	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
			損害保険料	(千円)	120	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)	1,717	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)	57,421	—
			(4)一時金の運用益	(千円)	57	預り金的性格を有する保証金等の運用益を加算
			(5)資本的支出	(千円)	800	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)	56,678	—
			(7)還元利回り	(%)	3.8	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の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、割引率との関係にも留意の上、査定した。
			DCF法による価格	(千円)	1,460,000	—
			割引率	(%)	3.9	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、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した。
			最終還元利回り	(%)	4.0	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。
			積算価格	(千円)	1,540,000	—
			土地割合	(%)	72.7	—
			建物割合	(%)	27.3	—
			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		無し	

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

物件名称	(仮称)入谷プロジェクト
鑑定評価額	1,260,000,000 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	2020 年 10 月 1 日

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	(千円) 1,260,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,290,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円) 63,611	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 62,761	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) 229	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) 2,572	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) 1,951	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) 12,336	—
維持管理費	(千円) 2,760	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

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

			水道光熱費	(千円)	435	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)	1,252	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)	1,098	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)	1,588	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)	3,570	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
			損害保険料	(千円)	105	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)	1,526	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)	51,274	—
			(4)一時金の運用益	(千円)	54	預り金的性格を有する保証金等の運用益を加算
			(5)資本的支出	(千円)	875	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)	50,454	—
			(7)還元利回り	(%)	3.9	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の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、割引率との関係にも留意の上、査定した。
			DCF法による価格	(千円)	1,250,000	—
			割引率	(%)	4.0	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、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した。
			最終還元利回り	(%)	4.1	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。
			積算価格	(千円)	1,160,000	—
			土地割合	(%)	68.1	—
			建物割合	(%)	31.9	—

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

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

物件名称	(仮称)毛利1丁目プロジェクト		
鑑定評価額	1,190,000,000 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	2020 年 10 月 1 日		
項 目		内 容	概 要 等
収益価格	(千円)	1,190,000	—
直接還元法による価格	(千円)	1,220,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円)	58,674	—
(a)			
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	57,674	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)	495	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)	2,412	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)	1,908	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)	11,761	—

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

			維持管理費	(千円)	3,216	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)	381	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)	1,110	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)	1,012	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)	1,516	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)	3,257	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
			損害保険料	(千円)	93	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)	1,173	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)	46,912	—	
		(4) 一時金の運用益	(千円)	46	—	預り金的性格を有する保証金等の運用益を加算
		(5) 資本的支出	(千円)	775	—	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)	46,184	—	
		(7) 還元利回り	(%)	3.8	—	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の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、割引率との関係にも留意の上、査定した。
		DCF 法による価格	(千円)	1,170,000	—	
		割引率	(%)	3.9	—	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、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した。
		最終還元利回り	(%)	4.0	—	最終還元利回りについては、還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。
		積算価格	(千円)	1,180,000	—	
		土地割合	(%)	71.2	—	
		建物割合	(%)	28.8	—	

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

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

物件名称	(仮称)南大井プロジェクト
鑑定評価額	1,200,000,000 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	2020 年 10 月 1 日

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	(千円) 1,200,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,250,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 58,215	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 58,125
	駐車場収入	(千円) 72
	その他収入	(千円) 1,761

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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。

隔地駐車場(2 台)の収入は、通り抜けを想定したため計上しない。

バイク置場収入について、同一需給圏内に存する賃貸事例等に基づき、対象不動産の想定される空室率を考慮のうえ、計上した。

礼金等収入について、査定した入替率及び空室率に基づき設定した礼金等月数を適用して計上した。

更新料収入について、更新割合を貸室タイプに応じて査定し、計上した。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(b)	空室等損失	(千円)	1,743	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入及び共益費収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。		
		貸倒損失	(千円)	0	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)	10,353	－		
			維持管理費	(千円)	3,008	依頼者提示の御見積書、類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上した。	
			水道光熱費	(千円)	462	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し、計上した。	
			修繕費	(千円)	1,086	類似不動産の修繕費水準による検証を行ったうえで、ER 記載の 12 年平均修繕費を妥当と判断し、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。	
			プロパティマネジメントフィー	(千円)	846	予定の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該予定契約額に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。	
			テナント募集費用等	(千円)	1,761	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した。	
			公租公課	(千円)	2,644	土地	依頼者から入手した 2019 年度実績額を参考に、小規模住宅用地の減免、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上した。
						建物他	計画建物の再調達価格に基づき想定税額を査定し、築後 11 年目の想定税額を計上した。
			損害保険料	(千円)	56	類似不動産の保険料の水準を参考に、計画建物の再調達価格の 0.02%相当額と査定し、計上した。	
	その他費用	(千円)	485	維持管理費、その他雑費の予備費について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。 また、インターネット利用料について、見積額を妥当と判断し、計上した。			
	(3)運営純収益(NOI)：(1)－(2)		(千円)	47,861	－		
	(4)一時金の運用益		(千円)	46	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。		
	(5)資本的支出		(千円)	386	ER 記載の 12 年間平均更新費を参考に、類似不動産の資本的支出の水準を勘案のうえ、中長期的観点から建物再調達価格の 0.4%相当額から上記修繕費を控除した額に、CM フィーも考慮のうえ計上した。		
	(6)純収益(NCF)：(3)＋(4)－(5)		(千円)	47,522	－		
	(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)	1,180,000	－		
			割引率	(%)	3.6	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	(%)	4.0	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)	1,210,000	－			
		土地割合	(%)	73.0	－		
		建物割合	(%)	27.0	－		
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			無し				

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

物件名称		(仮称)永代プロジェクト			
鑑定評価額		833,000,000 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		2020 年 10 月 1 日			
項 目		内 容		概 要 等	
収益価格		(千円)	833,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算	
直接還元法による価格		(千円)	849,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	38,402	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	37,668	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
	駐車場収入	(千円)	441	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	その他収入	(千円)	1,962	礼金収入及び更新料収入を計上
	空室等損失	(千円)	1,669	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
	貸倒損失	(千円)	0	想定される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)	6,470	-
	維持管理費	(千円)	1,536	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	水道光熱費	(千円)	247	類似不動産の実績額を参考に査定
	修繕費	(千円)	484	類似不動産の費用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のうえ査定
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	767	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	テナント募集費用等	(千円)	1,353	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)	1,860	土地 R2 年度課税標準額に基づき査定 建物 再調達原価に基づき査定
	損害保険料	(千円)	62	類似不動産の保険料率等を参考に査定
	その他費用	(千円)	161	インターネット使用料、町会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(千円)	31,932	-
(4) 一時金の運用益		(千円)	30	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)	552	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)	31,410	-
(7) 還元利回り		(%)	3.7	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格		(千円)	816,000	-
	割引率	(%)	3.5	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	(%)	3.9	類似不動産に係る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		(円)	653,000	-
	土地割合	(%)	68.5	-
	建物割合	(%)	31.5	-

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

無し

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

物件名称	(仮称) 中馬込プロジェクト
鑑定評価額	730,000,000 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	2020 年 10 月 1 日

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	(千円) 730,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	(千円) 744,000	中長期安定的な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) 35,002	-
	共益費込み貸室賃料収入	(千円) 34,620 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
	駐車場収入	(千円) 324 中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	その他収入	(千円) 1,705 礼金収入及び更新料収入を計上
	空室等損失	(千円) 1,647 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) 0 想定される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) 6,625 -
	維持管理費	(千円) 1,428 契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	水道光熱費	(千円) 248 類似不動産の実績額を参考に査定

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

		修繕費	(千円)	825	類似不動産の費用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のうえ査定	
		プロパティマネジメントフィー	(千円)	701	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定	
		テナント募集費用等	(千円)	1,243	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)	1,945	土地 R2 年度課税標準額に基づき査定 建物 再調達原価に基づき査定	
		損害保険料	(千円)	62	類似不動産の保険料率等を参考に査定	
		その他費用	(千円)	173	インターネット使用料をその他費用として計上	
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)			(千円)	28,377	-
	(4) 一時金の運用益			(千円)	26	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)	122	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)	28,281	-
	(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を総合的に勘案して査定
	DCF 法による価格			(千円)	716,000	-
		割引率	(%)	3.6	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定	
		最終還元利回り	(%)	4.0	類似不動産に係る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			(円)	701,000	-	
	土地割合	(%)	70.6	-		
	建物割合	(%)	29.4	-		
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				無し		

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

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(未竣工物件については外観予定図であり完成後の建物とは一致しない可能性があります。)及び位置図

1. ソリッド馬込



2. (仮称)ルジエンテ上野池之端



3. (仮称)入谷プロジェクト

外観写真及び外観予定図はありません。



4. (仮称)毛利一丁目プロジェクト

外観写真及び外観予定図はありません。



5. (仮称)南大井プロジェクト



6. (仮称)永代プロジェクト



7. (仮称)中馬込プロジェクト



(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	218 棟	7 棟	225 棟
賃貸可能戸数(注)	15,773 戸	219 戸	15,992 戸
賃貸可能面積	687,316.86㎡	6,501.61 ㎡	693,818.47 ㎡

(注) 「賃貸可能戸数」の欄には、賃貸住宅は各取得済資産及び取得予定資産の賃借が可能な戸数(本日現在未竣工の物件については設計図書等に基づく竣工時の見込み)、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)	3,037 億円	69 億円	3,107 億円
鑑定評価額(注2)	3,571 億円	73 億円	3,644 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、レオーネ日本橋浜町は2020 年9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 10 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	1,381 億円 (45.5%)	69 億円	1,451 億円 (46.7%)
ファミリー	786 億円 (25.9%)	—	786 億円 (25.3%)
ヘルスケア	869 億円 (28.6%)	—	869 億円 (28.0%)

(注) 「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