

2021年6月22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(グランカーサ板橋 EAST)

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	所在地	用途(注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)(注3)	鑑定評価額 (2021年6月) (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)) (注3)
グランカーサ板橋 EAST (注4)	東京都北区	居住用施設 (ワンルーム)	955,000	989,000	34,000 (96.6%)

(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。

(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) 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。

(注4) 現在の物件名称は取得先の同意が得られていないため、変更予定の物件名称を記載しています。2021年6月23日付で本名称に変更予定です。

(注5) 取得予定資産の取得に関して、媒介者がありますが、利害関係人等に該当しません。

II. 取得及び貸借の理由

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

取得予定資産の内容については、以下の資産の概要をご参照ください。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、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。)上の建物所在地を記載しています。
- 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、2021 年5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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より 2021 年5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者を記載しています。
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 2021 年5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 2021 年5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 2021 年5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、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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

22. 「賃貸面積」は、取得予定資産について 2021 年5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 2021 年5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. 「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。
25. 「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。

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産信託受益権			
信託受託者（予定）	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間	2021 年 1 月 22 日から 2031 年 12 月 31 日まで			
取得予定価格	955 百万円	取得予定日	2021 年 6 月 23 日	
鑑定評価額 （価格時点）	989 百万円 （2021 年 6 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）	東京都北区滝野川七丁目 20 番 2 号			
交通アクセス	JR 埼京線「板橋」駅 約 450m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	236.70 m ²	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	34 戸
	延床面積	1,080.22 m ²	建築時期	2021 年 1 月 5 日
設計者	生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所			
施工者	生和コーポレーション株式会社			
建築確認機関	株式会社 J 建築検査センター			
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	9,173 千円	地震 PML	5.6%	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
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				
月額賃料	823 千円			
敷金・保証金	1,193 千円			
賃貸可能面積	934.40 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	188.52 m ²	稼働率	20.2%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は JR 埼京線「板橋」駅から徒歩 6 分の場所に位置する、2021 年 1 月竣工のマンションです。池袋・新宿・渋谷へのアクセスが良く、また徒歩 12 分の都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅の利用も可能で、大手町、日比谷などのビジネス街へのアクセスにも優れています。周辺地域は物販店舗などの生活利便施設や公園を備えた良好な住宅街が形成されており、交通アクセス・生活利便性を重視する、都心へ通勤する单身者を中心とする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、1K32 戸および 2LDK 2 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 などの共用設備や浴室乾燥機、温水洗浄便座などの住戸内設備が揃っていることに加え、インターネット回線を各住戸に標準装備し、スマートフォン対応の非接触型施錠システムや音声 AI 内蔵による住戸内機器操作機能付きシーリング照明など、IoT 技術を駆使した魅力ある生活を提供す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。				

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

IV. 取得先の概要

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、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、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。

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

- 取得の決定及び取得契約締結：2021年6月22日
- 取得代金支払い及び物件取得：2021年6月23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2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（2021年10月1日～2022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

項目	内容	概要等
物件名称	グランカーサ板橋 EAST	
鑑定評価額	989,000,000 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	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 989,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,030,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 47,800	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 47,904	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。
(a) 駐車場収入	(千円) 21	駐輪場収入について、空室率を考慮のうえ、計上した。
(a) その他収入	(千円) 1,312	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、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
(b) 空室等損失	(千円) 1,437	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。
(b) 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。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	(2) 総運営費用	(千円)	8,989	—
	維持管理費	(千円)	2,472	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、依頼者から入手した予定契約額を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	(千円)	340	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)	606	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定し、計上した。 テナント入替費用について、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)	697	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定し、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,291	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)	2,553	土地 2021年度固定資産税評価証明書を参考に査定し、計上した。 建物他 建物再調達価格に基づき、中長期観点から築後課税 11年目の想定税額を査定し、計上した。
	損害保険料	(千円)	63	類似不動産の水準を参考に、予定額を妥当と判断し、計上。
	その他費用	(千円)	965	インターネット使用料、雑費等について、類似不動産の水準を参考に査定し、計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	38,810	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	35	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)	811	類似不動産の更新費の水準を参考に査定し、CMフィーを考慮の上、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	38,033	—
	(7) 還元利回り	(%)	3.7	—
	DCF 法による価格	(千円)	972,000	—
	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)	984,000	—
	土地割合	(%)	67.0	—
	建物割合	(%)	33.0	—
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		

本投資法人のホームページアドレス : <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

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



大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(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)	その他取得予定 資産(c)(注)	(a) + (b) + (c)
物件数	229 棟	1 棟	2 棟	232 棟
賃貸可能戸数	16,658 戸	34 戸	44 戸	16,736 戸
賃貸可能面積	722,419.77 m ²	934.40 m ²	1,360.90 m ²	724,715.07 m ²

(注) 2020年10月21日発表の取得予定資産2棟(グランカーサ門前仲町、グランカーサ馬込Ⅱ)を意味します。

<資産規模等>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	その他取得予定 資産(c)	(a) + (b) + (c)
取得(予定)価格総額 (注1)	3,273 億円	9 億円	14 億円	3,297 億円
鑑定評価額(注2)	3,870 億円	9 億円	15 億円	3,895 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) 「本日現在保有物件」の鑑定評価額は 2021 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」については、2021 年6月1日時点の鑑定評価額、「その他取得予定資産」については 2021 年3月末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)	その他取得予定 資産(c)	(a) + (b) + (c)
ワンルーム	1,520 億円 (46.5%)	9 億円	14 億円	1,545 億円 (46.9%)
ファミリー	796 億円 (24.3%)	-	-	796 億円 (24.2%)
ヘルスケア	955 億円 (29.2%)	-	-	955 億円 (29.0%)

以上