

2023年3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 浦田 喜雄
(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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
Tel. 03-6757-9680

資産の取得に関するお知らせ(スプラディッド錦糸町 I)

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

取得予定資産の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2023年3月22日付で、取得先との間で取得予定資産の取得に係る不動産売買契約を締結しており、2023年4月3日付で取得することを予定しています。

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 (2023年2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)	取得先
スプラディッド 錦糸町 I (注4)	東京都 墨田区	居住用施設 (ワンルーム)	850,000	886,000	36,000 (95.9%)	大神田建設 株式会社

(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) 2023年5月1日付で物件名称を「グランカーサ錦糸町」に変更予定です。以下同じです。

(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。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2022年12月21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。

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>

1. 「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建物の所在地)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、2023年2月28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、東京海上ディーアール株式会社より2023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2023年2月28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2023年2月28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 2023 年2月 28 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、借入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。
21. 「テナント総数」は、取得予定資産について 2023 年2月 28 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 2023 年2月 28 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 2023 年2月 28 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。

資産の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
取得予定価格	850 百万円	取得予定日	2023 年 4 月 3 日	
鑑定評価額 (価格時点)	886 百万円 (2023 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)	東京都墨田区緑四丁目 4 番 16 号			
交通アクセス	都営地下鉄新宿線「菊川」駅 約 650m JR 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 約 950m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	193.29 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 9 階建	賃貸可能戸数	24 戸
	延床面積	895.57 m ²	建築時期	2021 年 8 月 2 日
設計者	信和建設株式会社			
施工者	信和建設株式会社			
建築確認機関	株式会社 J 建築検査センター			
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	8,436 千円	地震 PML	5.9%	
PM会社	信和建設株式会社			
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	2,949 千円			
敷金・保証金	0 千円			
賃貸可能面積	740.48 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	682.03 m ²	稼働率	92.1%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				

<p>立地特性：本物件は都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩8分、JR 総武線「錦糸町」駅から徒歩12分の場所に位置する2021年8月竣工の1R・1DKで構成されたマンションです。都内中心部へのアクセスが良く、単身者を中心に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9階建て、1R8戸、1DK16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
該当事項はありません。

IV. 取得先の概要

(1) 名 称	大神田建設株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
(3) 代 表 者 役 職 ・ 氏 名	中村 聡
(4) 事 業 内 容	土木建築工事の請負、設計、施工、監理 建築附帯設備工事の請負、設計、施工、管理
(5) 資 本 金	金20百万円
(6) 設 立 年 月 日	2014年4月16日
(7) 純 資 産	216百万円
(8) 総 資 産	1,131百万円
(9) 大 株 主 及 び 持 株 比 率	信和建設株式会社(100%)
(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

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：2023年3月22日
- ・ 取得代金支払い及び物件取得：2023年4月3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 2023 年3月期(2022 年 10 月 1 日～2023 年3月 31 日)及び 2023 年 9 月期 (2023 年 4 月 1 日～2023 年 9 月 30 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		スプラディッド錦糸町 I		
鑑定評価額		886,000,000 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		2023 年2月1日		
項目		内容	概要等	
収益価格	(千円)	886,000	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)	912,000	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)	41,564	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	40,323	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)	180	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(満車想定)
	その他収入	(千円)	2,415	礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入及び駐輪場、トランクルーム、看板、レンタルキックボード設置料等の収入
	(b)	空室等損失	(千円)	1,353
	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)	9,197	—	
	維持管理費	(千円)	2,979	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)	266	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)	805	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)	1,018	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)	1,234	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)	1,861	固定資産税(土地・建物)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	75	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)	955	インターネット料金、町内会費等の費用
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	32,367	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	30	運用利回りを 1.0% として運用益を計上。	
(5) 資本的支出	(千円)	492	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)	31,905	—	
(7) 還元利回り	(%)	3.5	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。	

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	DCF 法による価格	(千円)	875,000	—
	割引率	(%)	3.6	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	(%)	3.7	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)	869,000	—
	土地割合	(%)	72.0	—
	建物割合	(%)	28.0	—
	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	特になし		

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



(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	248 棟	1 棟	249 棟
賃貸可能戸数	18,009 戸	24 戸	18,033 戸
賃貸可能面積	766,035.49 m ²	740.48 m ²	766,775.97 m ²

< 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	3,632 億円	8億円	3,640 億円
鑑定評価額 (注)	4,435 億円	8億円	4,444 億円

(注) 鑑定評価額は、「本日現在保有物件」のうち、グランカーサ南千住、グランカーサ曳舟、セレニテ難波プリエ、グランカーサ王子、グランカーサ両国イースト、グランカーサ田端、サニーライフ芝浦は 2022 年 8 月 1 日を、グランカーサ蔵前及び「取得予定資産」は 2023 年 2 月 1 日を、その他の物件は 2022 年 9 月 30 日を、それぞれ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(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	1,741 億円 (47.9%)	8億円	1,749 億円 (48.1%)
ファミリー	808 億円 (22.3%)	-	808 億円 (22.2%)
ヘルスケア	1,082 億円 (29.8%)	-	1,082 億円 (29.7%)

以上