

2022年3月23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 福島 寿雄
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(ビエナスタイル清澄白河)

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 (2022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)
ビエナスタイル清澄白河(注4)	東京都江東区	居住用施設 (ワンルーム)	1,775,609	1,830,000	54,390 (97.0%)

(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) 2022年5月1日付で物件名称を「グランカーサ清澄白河」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。

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地又は登記簿(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、2022年3月1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2022年1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2022年3月1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2022年3月1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2022年3月1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2022年3月1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。

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 2022 年3月1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 2022 年3月1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			
取得予定価格	1,775 百万円	取得予定日	2022 年 4 月 1 日	
鑑定評価額 (価格時点)	1,830 百万円 (2022 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)	東京都江東区佐賀二丁目 10 番 13 号			
交通アクセス	都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 約 850m 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 約 800m			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	714.18 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
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 6 階建	賃貸可能戸数	49 戸
	延床面積	1,803.20 m ²	建築時期	2019 年 3 月 25 日
設計者	株式会社コスモスイニシア一級建築士事務所/コスモデザイン			
施工者	高松建設株式会社			
建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社			
緊急修繕費用の見積額	0 千円	短期修繕費用の見積額	40 千円	
長期修繕費用の見積額	37,210 千円	地震 PML	10.2%	
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	6,293 千円			
敷金・保証金	7,275 千円			
賃貸可能面積	1,686.74 m ²	テナント総数	1	
賃貸面積	1,634.94 m ²	稼働率	96.9%	
担保設定予定の有無	無し			
特徴				
<p>立地特性：本物件は都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩 11 分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩 10 分に所在する 2019 年 3 月竣工の 1LDK の間取りを中心に構成されたマンションです。本物件が所在する深川エリアは、下町情緒ある街並みや文化的な施設があり、個性的で賑わいをみせる飲食店が多いなど、人気の高い場所です。近隣には東京都が指定する名勝、清澄庭園があり、美しい日本庭園、四季折々の草花や野鳥が楽しめる良好な環境となっております。日本橋・大手町・六本木等のビジネス・商業集積エリアへの交通アクセスに優れており、住環境・生活利便を重視する単身者や DINKS、ファミリー等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 6 階建てで、単身者をターゲットとする 1R・1K・1DK の計 16 戸、DINKS やファミリーをターゲットとする 1LDK30 戸、2LDK 3 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、高速インターネット対応などの住戸内設備が揃っており、また、スタイリッシュな外観、共用部となっております。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おります。</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：2022年3月23日
- 取得代金支払い及び物件取得：2022年4月1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2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（2022年4月1日～2022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	ビエナスタイル清澄白河
鑑定評価額	1,830,000,000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	2022年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,830,000	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) 1,890,000	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) 87,153	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 85,404	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) 1,440	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) 3,833	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) 3,525	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

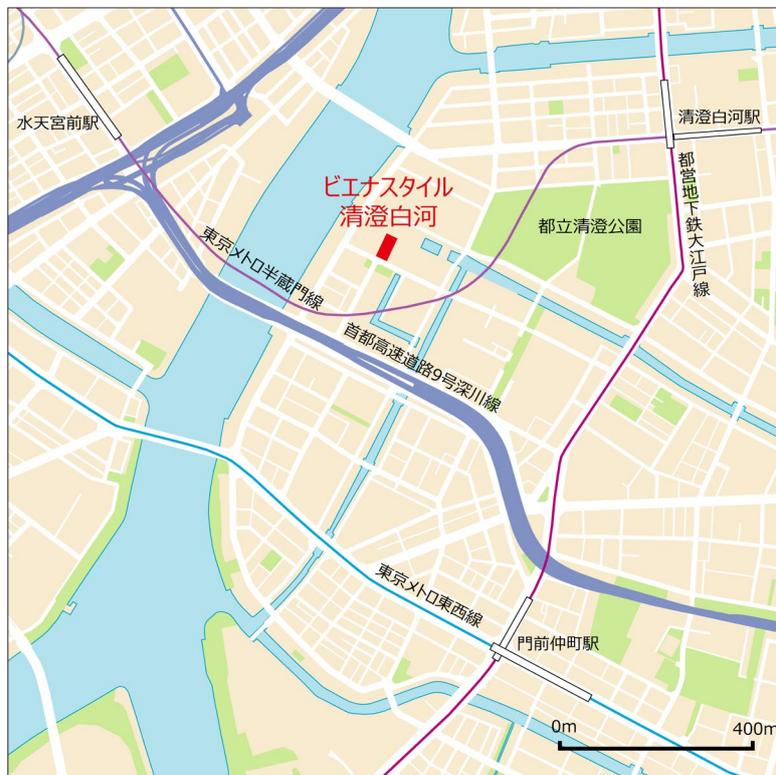
大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

	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)	15,108	—
	維持管理費	(千円)	3,072	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)	607	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)	2,046	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)	1,249	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)	2,722	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)	4,215	固定資産税(土地・建物)、都市計画法(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	149	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)	1,045	その他スポット清掃費等の費用
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	72,045	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	64	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)	2,160	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)	69,949	—
	(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)	1,810,000	—
	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)	1,800,000	—
	土地割合	(%)	75.0	—
	建物割合	(%)	25.0	—
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



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	239 棟	1 棟	1 棟	241 棟
賃貸可能戸数	17,306 戸	49 戸	36 戸	17,391 戸
賃貸可能面積	744,700.89 m ²	1,686.74 m ²	1,423.92 m ²	747,811.55 m ²

(注) 2021年8月23日発表の(仮称)蔵前プロジェクト(取得予定日:2023年3月31日)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	3,439 億円	17 億円	15 億円	3,472 億円
鑑定評価額(注)	4,108 億円	18 億円	15 億円	4,142 億円

(注) 鑑定評価額は、「本日現在保有物件」のうち、グランカーサ新大阪 SOUTH、セレニテ日本橋プリエ、チャームプレミア鎌倉山、アズハイム網島、ライブラ新柴又及び医心館 上大岡については2021年8月1日時点、グランカーサ天王寺 EASTについては2022年1月1日時点、その他の物件については2021年9月末時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ算出しています。「取得予定資産」については、2022年2月1日時点、「その他取得予定資産」については2021年8月1日時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ算出しています。

< 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	1,622 億円 (47.2%)	17 億円	15 億円	1,655 億円 (47.7%)
ファミリー	796 億円 (23.2%)	-	-	796 億円 (23.0%)
ヘルスケア	1,019 億円 (29.6%)	-	-	1,019 億円 (29.4%)

以上