

2026年4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 代田 英展  
 (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 投資運用本部 部長 安住 健太郎  
 Tel. 03-6757-9680

## 国内不動産の譲渡(賃貸物件2物件)に関するお知らせ

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、資産の譲渡(以下「本件譲渡」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. 本件譲渡の概要

本件譲渡の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2026年4月21日付で、譲渡先との間で譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しており、2026年5月15日付で譲渡することを予定しています。

No.	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2025年 9月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2025年 9月末) (B) (千円)	鑑定評価額と 帳簿価額の 差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (千円) (注1)	譲渡損益 (千円) (注2)	譲渡先
1	willDo 金山正木 (愛知県名古屋市)	352,393	565,000	212,606	1,227,000	341,682	非開示 (注3)
2	willDo 黒川 (愛知県名古屋市)	476,761	646,000	169,238			
	合計	829,155	1,211,000	381,844	1,227,000	341,682	

(注1) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、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2) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注3) 本件譲渡の譲渡先は、同意が得られていないため非開示としています。当該法人は、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。

(注4) 本件譲渡に係る媒介者はありますが、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。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。

#### II. 本件譲渡の理由

本投資法人は、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、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図っています。

譲渡対象物件については、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地、現状の不動産売買市場の動向等を総合的に勘案した上で選定をしました。本件譲渡は譲渡先より、譲渡予定資産の直近の帳簿価額及び不動産鑑定評価額以上の価格提示を受け、投資主価値向上に資するという判断をし、本件譲渡を決定しました。

### III. 本件譲渡の内容

別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は2025年9月30日時点の情報を、総賃料収入は2025年9月期の期中賃貸事業収入を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)	willDo 金山正木(O-5-013)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号				
用途	共同住宅・車庫・駐輪場				
建築時期	2006年2月20日				
鑑定評価額	565,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	19,606千円			
	敷金・保証金	1,364千円			
	総賃貸可能面積	1,192.32 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	1,192.32 m <sup>2</sup>			
稼働率の推移	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称(物件番号)	willDo 黒川(F-5-037)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市区志賀南通二丁目7番地				
用途	共同住宅				
建築時期	2006年2月6日				
鑑定評価額	646,000千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	22,611千円			
	敷金・保証金	3,543千円			
	総賃貸可能面積	1,933.37 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	1,933.37 m <sup>2</sup>			
稼働率の推移	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月
	96.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%

### IV. 本件譲渡先の概要

本件譲渡先は国内事業会社1社ですが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法人の間には、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、当該法人は、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. 本件譲渡の日程

- ・ 譲渡の決定及び譲渡契約締結：2026年4月21日
- ・ 譲渡代金受取り及び物件譲渡：2026年5月15日

## VI. 決済方法等

本件譲渡については、譲渡実行時に全額決済を行います。

## VII. 今後の見通し

本件譲渡は、譲渡予定日が2026年5月15日であることから、2026年3月期(第40期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2026年9月期(第41期)の運用状況の予想及び分配金の予想については、現在精査中であるため、上記の事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて公表する予定です。

## Ⅷ. 鑑定評価書の概要

物件名称	willDo 金山正木				
鑑定評価額	565,000,000 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	2025年9月30日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	565,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	568,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	37,433	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	36,718	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。	
	駐車場収入	(千円)	1,860	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準に基づき査定。	
	その他収入	(千円)	970	アンテナ使用料、自動販売機収入等をその他の収入として計上。	
	(b)	空室等損失	(千円)	2,115	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
		貸倒損失	(千円)	-	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)	11,366	-		
維持管理費	維持管理費	(千円)	1,190	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
	水道光熱費	(千円)	750	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
	修繕費	(千円)	3,055	過年度実績額、類似不動産の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して計上。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,021	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
	テナント募集費用等	(千円)	2,213	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。	
	公租公課	土地	(千円)	2,390	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上。
		建物			公租公課関係資料及び経年減点補正率等を勘案し計上。
		償却資産			公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	(千円)	115	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。		
その他費用	(千円)	632	インターネット使用料等をその他費用として計上。		
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(千円)	26,067	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	13	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)	3,356	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)	22,724	-		
(7) 還元利回り	(%)	4.0	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。		
DCF 法による価格	(千円)	561,000	-		
割引率	(%)	3.8	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。		
最終還元利回り	(%)	4.1	類似不動産の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	(千円)	489,000	-		
土地割合	(%)	60.2	-		
建物割合	(%)	39.8	-		
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	特になし				

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

物件名称	willDo 黒川				
鑑定評価額	646,000,000 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	2025 年9月 30 日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(千円)	646,000	-		
直接還元法による価格	(千円)	655,000	-		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	44,228	-		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	42,526	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)	2,496	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)	731	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等をその他の収入として計上。	
	(b)	空室等損失	(千円)	1,525	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。
	貸倒損失	(千円)	-	敷金等により担保されるため非計上。	
(2) 総運営費用	(千円)	12,082	-		
	維持管理費	(千円)	1,362	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)	672	収支実績等を考慮して査定。	
	修繕費	(千円)	2,918	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。	
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,087	PM 契約書等に基づき計上。	
	テナント募集費用等	(千円)	749	年間、20.0%のテナントが入替わりを想定し計上。	
	公租公課	(千円)	3,603	土地	2025 年度課税資料に基づき計上。
				建物	2025 年度課税資料に基づき計上。
				償却資産	2025 年度課税資料に基づき計上。
損害保険料	(千円)	229	保険料一覧に基づき計上。		
その他費用	(千円)	1,459	インターネット使用料等をその他費用として計上。		
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	32,146	-		
(4) 一時金の運用益	(千円)	34	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)	4,664	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)	27,516	-		
(7) 還元利回り	(%)	4.2	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査定。		
DCF 法による価格	(千円)	642,000	-		
割引率	(%)	4.3	金融商品の利回りを基にしたベース利回りに、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。		
			還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。		
最終還元利回り	(%)	4.4	-		
積算価格	(千円)	624,000	-		
土地割合	(%)	50.2	-		
			-		
建物割合	(%)	49.8	-		
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	特になし				

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/>

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

(補足資料) 本件譲渡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)	譲渡予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c) (注)	その他 譲渡予定資産 (d) (注)	(a)-(b)+(c)-(d)
物件数	237 棟	2 棟	4 棟	1 棟	238 棟
賃貸可能戸数	17,538 戸	74 戸	161 戸	76 戸	17,549 戸
賃貸可能面積	717,105.83 m <sup>2</sup>	3,125.69 m <sup>2</sup>	6,712.37 m <sup>2</sup>	6,011.80 m <sup>2</sup>	714,680.71 m <sup>2</sup>

(注) 2026年3月23日発表「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得(賃貸物件4物件)及び国内不動産の譲渡(賃貸物件2物件)に関するお知らせ」の取得及び譲渡予定資産を意味します。(以下同じです。)

<資産規模等>

	本日現在 保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d)	(a)-(b)+(c)-(d)
取得価格総額(注1)	3,935 億円	11 億円	71 億円	13 億円	3,981 億円
鑑定評価額(注2)	4,865 億円	12 億円	74 億円	19 億円	4,908 億円

(注1) 取得価格総額は、取得価格に基づき算出しています。

(注2) 鑑定評価額は、グランカーサ蒲田ウエストは2025年10月1日を、グランカーサ横濱石川町、グランカーサ川崎生田は2025年11月1日を、グランカーサ広瀬通、グランカーサー一番町は2025年11月30日を、グランカーサ横浜磯子、グランカーサ錦糸町Ⅱは2025年12月1日を、グランカーサ住吉Ⅱは2026年1月1日を、グランカーサ上野松が谷、ソルテラス本庄西クレスト、グランカーサ曳舟Ⅱ、グランカーサ川口青木町公園は2026年3月1日を、その他の物件は2025年9月30日を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(取得価格ベース)>

	本日現在 保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	その他 取得予定資産 (c)	その他 譲渡予定資産 (d)	(a)-(b)+(c)-(d)
ワンルーム	2,179 億円 (55.4%)	4 億円	22 億円	-	2,196 億円 (55.2%)
ファミリー	811 億円 (20.6%)	6 億円	48 億円	13 億円	839 億円 (21.1%)
ヘルスケア	944 億円 (24.0%)	-	-	-	944 億円 (23.7%)

以上