

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2025年12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 阿久沢哲夫  
(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 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

## 国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅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

本件取得の概要は下表のとおりです。本投資法人は、2025年12月22日付で、取得先との間で取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しており、2026年1月30日付で取得することを予定しています。

No.	物件名称	所在地	用途 (注1)	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (2025年12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))	取得先
1	THE PALMS 横濱磯子 (注3)	神奈川県 横浜市	居住用施設 (ワンルーム)	2,120,000	2,240,000	120,000 (94.6%)	トーセイ 株式会社/ 磯子アセット マネジメント 株式会社
2	THE PALMS 錦糸町 (注3)	東京都 墨田区	居住用施設 (ワンルーム)	1,700,000	1,780,000	80,000 (95.5%)	トーセイ 株式会社
合計				3,820,000	4,020,000	200,000	

(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、「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。一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類しています。

(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)2026年1月30日時点での物件名称を「グランカーサ横浜磯子」及び「グランカーサ錦糸町II」に変更予定です。

(注4)取得予定資産の取得に関して、媒介者はありません。

(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. 本件取得の理由

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。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

取得対象物件については、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選定しました。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の 2025 年 6 月 19 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. 本件取得の内容

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一の建物所在地)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、2025 年 10 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、東京海上ディーアール株式会社より 2025 年 12 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。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

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 2025 年 10 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 2025 年 10 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 2025 年 10 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、又は締結予定の場合、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 2025 年 10 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 2025 年 10 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. 「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、収益性及び处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。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 1. THE PALMS 横濱磯子

資産の概要						
取得予定資産の種別	信託受益権					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）					
信託契約期間	未定					
取得予定価格	2,120 百万円	取得予定日	2026 年 1 月 30 日			
鑑定評価額 (価格時点)	2,240 百万円 (2025 年 12 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）	神奈川県横浜市磯子区磯子三丁目 4 番 4 号					
交通アクセス	JR 根岸線「磯子」駅 約 450m					
土地	所有形態	所有権	用途地域			
	面積	565.39 m <sup>2</sup>	容積率／建ぺい率			
建物	所有形態	所有権	用途			
	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			
	延床面積	2,389.17 m <sup>2</sup>	建築時期			
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	株式会社都市建築確認センター					
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	23,495 千円	地震 PML	12.7%			
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						
月額賃料	8,393 千円					
敷金・保証金	13,514 千円					
賃貸可能面積	2,225.59 m <sup>2</sup>	テナント総数	1			
賃貸面積	2,225.59 m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%			
担保設定予定の有無	無し					
特徴						
立地特性：本物件は JR 根岸線「磯子」駅から徒歩 6 分の場所に位置する 2024 年 10 月竣工のマンションです。横浜方面へのアクセスの良さに加えて品川エリアにも直通電車がありアクセスがよく、また駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者や DINKS の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 9 階建で、1K67 戸、1DK8 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 などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、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。						
特記事項						
特記すべき事項はありません。						

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 2. THE PALMS 錦糸町

資産の概要						
取得予定資産の種別	信託受益権					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）					
信託契約期間	未定					
取得予定価格	1,700 百万円	取得予定日	2026 年 1 月 30 日			
鑑定評価額 (価格時点)	1,780 百万円 (2025 年 12 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）	東京都墨田区江東橋二丁目 2 番 8 号					
交通アクセス	JR 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 約 400m					
土地	所有形態	所有権	用途地域			
	面積	313.58 m <sup>2</sup>	容積率／建ぺい率			
建物	所有形態	所有権	用途			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	賃貸可能戸数			
	延床面積	1,355.88 m <sup>2</sup>	建築時期			
設計者	新日本建設株式会社一級建築士事務所					
施工者	新日本建設株式会社					
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社					
緊急修繕費用の見積額	0 千円	短期修繕費用の見積額	0 千円			
長期修繕費用の見積額	13,326 千円	地震 PML	5.1%			
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						
月額賃料	6,001 千円					
敷金・保証金	20,171 千円					
賃貸可能面積	1,249.20 m <sup>2</sup>	テナント総数	1			
賃貸面積	1,222.14 m <sup>2</sup>	稼働率	97.8%			
担保設定予定の有無	無し					
特徴						
立地特性：本物件は JR 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩 5 分の場所に位置する 2023 年 12 月竣工のマンションです。都心部へのアクセスと交通利便性に優れ、駅や物件周辺に生活利便施設も揃っており、単身者や DINKS の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 11 階建で、1R 9 戸、1DK 9 戸、2DK 1 戸、2LDK 10 戸、物販店舗 1 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 などの共用設備や追い炊き機能付給湯機、温水洗浄便座などの住戸内設備を標準装備しており、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。						
特記事項						
特記すべき事項はありません。						

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## IV. 本件取得先の概要

(1) 名 称	トーセイ株式会社								
(2) 所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4号								
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 山口誠一郎								
(4) 事 業 内 容	不動産再生事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業								
(5) 資 本 金	6,624百万円								
(6) 売 上 高	45,587百万円								
(7) 設 立 年 月 日	1950年2月2日								
(8) 純 資 産	81,996百万円								
(9) 総 資 産	244,994百万円								
(10) 大 株 主	名古屋鉄道株式会社(15.4%)、有限会社ゼウスキャピタル(12.3%)、山口誠一郎(11.1%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(10.7%)								
(11) 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	<table border="1"> <tr> <td>資 本 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>人 的 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>取 引 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>関連当事者への 該 当 状 況</td><td>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</td></tr> </table>	資 本 関 係	当該会社と本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。								

(1) 名 称	磯子アセットマネジメント株式会社								
(2) 所 在 地	東京都港区芝浦四丁目5番4号								
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 米田浩康								
(4) 事 業 内 容	不動産の賃貸、仲介、管理および売買								
(5) 資 本 金	15百万円								
(6) 売 上 高	17百万円								
(7) 設 立 年 月 日	1961年2月27日								
(8) 純 資 産	927百万円								
(9) 総 資 産	1,076百万円								
(10) 大 株 主	トーセイ株式会社(100.0%)								
(11) 当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	<table border="1"> <tr> <td>資 本 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>人 的 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>取 引 関 係</td><td>当該会社と本投資法人・本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・本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。</td></tr> <tr> <td>関連当事者への 該 当 状 況</td><td>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</td></tr> </table>	資 本 関 係	当該会社と本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。								

## V. 本件取得予定資金

手元資金を充当します。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## VII. 本件取得の日程

- ・取得の決定及び取得契約締結：2025年12月22日
- ・取得代金支払い及び物件取得：2026年1月30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

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」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。

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。)には、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売買代金全額の10%相当額の違約金を請求できるものとされています。

## VIII. 決済方法等

本件取得については、取得実行時に全額決済を行います。

## IX. 今後の見通し

本日付「国内不動産信託受益権の取得(賃貸住宅2物件)に関するお知らせ」において公表した資産の取得に伴い、2025年11月20日付けにて公表した2026年3月期(第40期)の運用状況の予想の前提条件に変動が生じたため、運用状況及び分配金の予想の修正を行いました。詳細については、本日付で公表しました「2026年3月期(第40期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、本件取得による2026年9月期(第41期)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。

# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## X. 鑑定評価書の概要

物件名称	THE PALMS 横濱磯子		
鑑定評価額	2,240,000,000 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 12 月 1 日		
項目	内 容		概 要 等
収益価格	(千円)	2,240,000	-
直接還元法による価格	(千円)	2,290,000	-
(1) 総運営収益:(a)-(b)	(千円)	106,034	-
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	104,821 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)	540 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)	3,979 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)	3,306 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)	19,695	-
	維持管理費	(千円)	3,084 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)	801 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)	2,473 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fee	(千円)	1,836 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)	2,979 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)	6,188 土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	317 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)	2,014 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)	86,339	-
(4) 一時金の運用益	(千円)	77	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)	1,580	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)	84,836	-
(7) 還元利回り	(%)	3.7	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。
DCF 法による価格	(千円)	2,220,000	-
割引率	(%)	3.8	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	(%)	3.9	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	(千円)	2,030,000	-
土地割合	(%)	60.1	-
建物割合	(%)	39.9	-
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	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	THE PALMS 錦糸町		
鑑定評価額	1,780,000,000 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 12 月 1 日		
項目	内 容		概 要 等
収益価格	(千円)	1,780,000	-
直接還元法による価格	(千円)	1,840,000	-
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円)	78,420	-
(a)	共益費込み賃料収入	(千円)	78,608 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)	540
	その他収入	(千円)	2,007
(b)	空室等損失	(千円)	2,736
	貸倒損失	(千円)	-
(2)総運営費用	(千円)	13,375	-
	維持管理費	(千円)	3,324
	水道光熱費	(千円)	659
	修繕費	(千円)	1,334
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,146
	テナント募集費用等	(千円)	2,127
	公租公課	(千円)	3,327 土地 固定資産税、都市計画税。 建物 固定資産税、都市計画税。
	損害保険料	(千円)	201
(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円)	65,045	-
	(4)一時金の運用益	(千円)	201
(5)資本的支出	(千円)	980	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。
(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(千円)	64,266	-
(7)還元利回り	(%)	3.5	類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定。
DCF 法による価格	(千円)	1,760,000	-
割引率	(%)	3.6	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
	(%)	3.7	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	(千円)	1,960,000	-
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		

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

(参考資料) 取得予定資産の外観写真及び位置図

## 1. THE PALMS 横濱磯子

外観写真



地図



# 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

## 2. THE PALMS 錦糸町

外観写真



地図



# 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)	(a)+(b)
物件数	235 棟	2 棟	237 棟
賃貸可能戸数	17,408 戸	105 戸	17,513 戸
賃貸可能面積	713,396.34 m <sup>2</sup>	3,474.79 m <sup>2</sup>	716,871.13 m <sup>2</sup>

<資産規模等>

	本日現在保有物件 (a)	取得予定資産 (b)	(a)+(b)
取得価格総額(注1)	3,889 億円	38 億円	3,927 億円
鑑定評価額(注2)	4,812 億円	40 億円	4,852 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、グランカーサ一番町は2025年11月30日を、THE PALMS 横濱磯子、THE PALMS 錦糸町は2025年12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)	取得予定資産 (b)	(a)+(b)
ワンルーム	2,133 億円(54.8%)	38 億円	2,171 億円(55.3%)
ファミリー	811 億円(20.9%)	-	811 億円(20.7%)
ヘルスケア	944 億円(24.3%)	-	944 億円(24.1%)

(参考)前期(2025年9月期(第39期))運用状況及び分配金の実績並びに当期(2026年3月期(第40期))予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金
前期実績	14,662 百万円	7,774 百万円	6,607 百万円	6,607 百万円	2,758 円	2,700 円
前回発表 当期予想(A)	13,990 百万円	7,199 百万円	5,968 百万円	5,968 百万円	2,501 円	2,510 円
今回修正 当期予想(B)	14,906 百万円	7,986 百万円	6,728 百万円	6,728 百万円	2,819 円	2,600 円
増減額(B-A)	915 百万円	786 百万円	760 百万円	760 百万円	318 円	90 円
増減率	6.5%	10.9%	12.7%	12.7%	12.7%	3.6%

(注1) 前回発表予想期末発行済投資口数:2,386,042 口。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までです。

(注3) 上記数値は本日付で公表しました「2026年3月期(第40期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」の別紙前提条件に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注4) 2026年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額79百万円が含まれております、また、603百万円の内部留保を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。また、利益超過分配金について、現時点で行う予定はありません。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

詳細については、本日付で公表しました「2026年3月期(第40期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上