大和証券リビング投資法人
Daiwa Securities Living Investment Corporation

2026年11月16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

国内不動産信託受益権の譲渡(あいらの杜 東大船)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11月16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12月1日付で譲渡することを予定しています。

物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2026年 3月末) (A) (千円)	鑑定評価額 (2026年 3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
あいらの杜 東大船 (神奈川県横浜市)	2,263,782	2,610,000	346,217	2,649,150	363,753	非開示 (注3)

(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。
(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・保証金及び賃貸面積は 2026 年3月 31 日時点の情報を、賃貸事業収入は 2026 年3月期の情報を、それぞれ記載しています。

物件名称(物件番号)		あいらの杜 東大船(H-1-014)		
特定資産の種類		信託受益権		
所有形態		所有権		
所在地		神奈川県横浜市栄区笠間三丁目 15 番 22 号		
用途		老人ホーム・店舗		
建築時期		2019 年1月8日		
鑑定評価額		2,610,000 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	非開示		
	敷金・保証金	非開示		
	総賃貸可能面積	3,801.37 ㎡		
	総賃貸面積	3,801.37 ㎡		
稼働率の推移		2026 年1月	2026 年2月	2026 年3月
		100.0%	100.0%	100.0%

Ⅳ. 本件譲渡先の概要

本件譲渡先は国内法人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との間には、資本関係及び人的関係はなく、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 11 月 16 日
・譲渡代金受取り及び物件譲渡 : 2026 年 12 月1日

Ⅵ. 決済方法等

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 12 月1日であることから、2026 年9月期(第 41 期)の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2027 年3月期(第 42 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	あいらの杜 東大船
鑑定評価額	2,610,000,000 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	2026 年3月 31 日

項 目		内 容	概 要 等
収益価格	(千円)	2,610,000	－
直接還元法による価格	(千円)	2,640,000	－
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円)	非開示	(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円)	非開示	
(a) 駐車場収入	(千円)	非開示	
(a) その他収入	(千円)	非開示	
(b) 空室等損失	(千円)	非開示	
(b) 貸倒損失	(千円)	非開示	
(2)総運営費用	(千円)	非開示	
維持管理費	(千円)	非開示	
水道光熱費	(千円)	非開示	
修繕費	(千円)	非開示	
プロパティマネジメントフィー	(千円)	非開示	
テナント募集費用等	(千円)	非開示	
公租公課	(千円)	非開示	
損害保険料	(千円)	非開示	
その他費用	(千円)	非開示	
(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円)	113,967	－
(4)一時金の運用益	(千円)	383	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)	3,535	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)	110,816	－
(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を比較検討して査定。
DCF 法による価格	(千円)	2,590,000	－
割引率	(%)	4.2(初～10 年度) 4.3(11 年度)	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	(%)	4.4	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)	2,980,000	－
土地割合	(%)	70.8	－
建物割合	(%)	29.2	－

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

（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)	(a)-(b)
物件数	242 棟	1 棟	241 棟
賃貸可能戸数	17,608 戸	88 戸	17,520 戸
賃貸可能面積	715,949.55 ㎡	3,801.37 ㎡	712,148.18 ㎡

＜資産規模等＞

	本日現在保有物件 (a)	譲渡予定資産 (b)	(a)-(b)
取得価格総額（注1）	4,041 億円	22 億円	4,018 億円
鑑定評価額（注2）	4,998 億円	26 億円	4,972 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、グランカーサお花茶屋、グランカーサ瑞江、グランカーサ西葛西は 2026 年5月1日を、グランカーサ葛西は 2026 年6月1日を、グランカーサ蔵前Ⅱ、グランカーサ浅草Ⅱ、グランカーサ両国Ⅱ、グランカーサ両国は 2026 年8月1日を、その他の物件は 2026 年3月31 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)	(a)-(b)
ワンルーム	2,271 億円 (56.2%)	-	2,271 億円 (56.5%)
ファミリー	878 億円 (21.7%)	-	878 億円 (21.9%)
ヘルスケア	890 億円 (22.0%)	22 億円	867 億円 (21.6%)

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/