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

2026年11月19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（willDo 西明石）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 19 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 21 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 9月末）（A）（千円）	鑑定評価額（2026 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
willDo 西明石（兵庫県明石市）	523,316	903,000	379,683	919,000	354,566	株式会社リアライズ

（注1）譲渡予定価格には譲渡関連諸費用、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4）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9月 30 日時点の情報を、賃貸事業収入は 2026 年9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)		willDo 西明石(F-6-026)		
特定資産の種類		不動産		
所有形態		所有権		
所在地		兵庫県明石市魚住町西岡 111 番1号		
用途		共同住宅		
建築時期		2003 年3月 20 日		
鑑定評価額		903,000 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		
	賃貸事業収入	36,978 千円		
	敷金・保証金	3,877 千円		
	総賃貸可能面積	4,703.40 ㎡		
	賃貸面積	4,549.22 ㎡		
稼働率の推移		2026 年7月	2026 年8月	2026 年9月
		98.3%	96.7%	96.7%

Ⅳ. 本件譲渡先の概要

(1)	名称	株式会社リアライズ
(2)	所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目2番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　浅倉康之
(4)	事業内容	不動産業
(5)	資本金	100 百万円
(6)	売上高	非開示(注)
(7)	設立年月日	2007 年1月 18 日
(8)	純資産	非開示(注)
(9)	総資産	非開示(注)
(10)	大株主	非開示(注)
(11)	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との関係	
	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。

(注)当該会社の同意が得られていないため非開示としています。

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 19 日
・譲渡代金受取り及び物件譲渡　：2026 年 12 月 21 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

本件譲渡による2027年3月期(第42期)及び2027年9月期(第43期)の運用状況の予想については、本日付で公表の「2026年9月期 決算短信(REIT)」及び「2027年3月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想の修正(上方修正)に関するお知らせ」をご参照ください。

Ⅷ. 鑑定評価書の概要

物件名称	willDo 西明石
鑑定評価額	903,000,000 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	2026 年9月 30 日

項目		内容	概要等
収益価格	（千円）	903,000	－
直接還元法による価格	（千円）	904,000	－
(1)総運営収益：(a)－(b)	（千円）	70,503	－
(a) 共益費込み貸室賃料収入	（千円）	68,298	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。
(a) 駐車場収入	（千円）	3,072	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。
(a) その他収入	（千円）	2,080	アンテナ設置料・自動販売機の収入等をその他の収入として計上。
(b) 空室等損失	（千円）	2,947	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定。
(b) 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）	21,573	－
維持管理費	（千円）	2,550	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）	950	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）	6,918	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）	1,916	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）	2,495	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	（千円）	6,251	土地：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）	493	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）	－	－
(3)運営純収益(NOI)：(1)－(2)	（千円）	48,930	－
(4)一時金の運用益	（千円）	24	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）	8,258	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）	40,696	－
(7)還元利回り	（%）	4.5	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）	902,000	－
割引率	（%）	4.3	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	（%）	4.6	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）	679,000	－
土地割合	（%）	35.5	－
建物割合	（%）	64.5	－

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)	その他 譲渡予定資産 (c)（注）	(a)-(b)-(c)
物件数	242 棟	1棟	1棟	240 棟
賃貸可能戸数	17,608 戸	64 戸	88 戸	17,456 戸
賃貸可能面積	715,949.55 ㎡	4,703.40 ㎡	3,801.37 ㎡	707,444.78 ㎡

（注）2026 年 11 月 16 日発表「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」の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 譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
取得価格総額（注1）	4,041 億円	6億円	22 億円	4,011 億円
鑑定評価額（注2）	5,041 億円	9億円	26 億円	5,006 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 譲渡予定資産 (c)	(a)-(b)-(c)
ワンルーム	2,271 億円 (56.2%)	-	-	2,271 億円 (56.6%)
ファミリー	878 億円 (21.7%)	6億円	-	872 億円 (21.7%)
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/