

2026年8月20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(プロフィットリンク竹ノ塚)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8月20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9月24日付で譲渡することを予定しています。

| 物件名称<br>(所在地)            | 帳簿価額<br>(2026年<br>3月末)<br>(A)<br>(千円) | 鑑定評価額<br>(2026年<br>3月末)<br>(B)<br>(千円) | 鑑定評価額<br>と帳簿価額<br>の差額<br>(B)-(A)<br>(千円) | 譲渡予定<br>価格<br>(千円)<br>(注1) | 譲渡損益<br>(千円)<br>(注2) | 譲渡先         |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| プロフィットリンク竹ノ塚<br>(東京都足立区) | 602,775                               | 719,000                                | 116,224                                  | 730,000                    | 93,549               | 非開示<br>(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。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 2026 年3月 31 日時点の情報、総賃料収入は 2026 年3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) | プロフィットリンク竹ノ塚(F-4-011) |                         |          |          |          |
| 特定資産の種類    | 不動産                   |                         |          |          |          |
| 所有形態       | 所有権                   |                         |          |          |          |
| 所在地        | 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番 18 号   |                         |          |          |          |
| 用途         | 共同住宅                  |                         |          |          |          |
| 建築時期       | 1990 年2月6日            |                         |          |          |          |
| 鑑定評価額      | 719,000 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                 | 26,176 千円               |          |          |          |
|            | 敷金・保証金                | 4,253 千円                |          |          |          |
|            | 総賃貸可能面積               | 2,431.33 m <sup>2</sup> |          |          |          |
|            | 総賃貸面積                 | 2,431.33 m <sup>2</sup> |          |          |          |
| 稼働率の推移     | 2025 年 11 月           | 2025 年 12 月             | 2026 年1月 | 2026 年2月 | 2026 年3月 |
|            | 97.5%                 | 95.6%                   | 97.5%    | 100.0%   | 100.0%   |

### Ⅳ. 本件譲渡先の概要

本件譲渡予定先は国内法人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、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8月 20 日
- ・譲渡代金受取り及び物件譲渡：2026 年9月 24 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

本件譲渡による 2026 年9月期(第 41 期)及び 2027 年3月期(第 42 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。

## VIII. 鑑定評価書の概要

| 物件名称                       |                          | プロフィットリンク竹ノ塚  |         |
|----------------------------|--------------------------|---------------|---------|
| 鑑定評価額                      |                          | 719,000,000 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)          | 719,000 |
| 直接還元法による価格                 |                          | (千円)          | 715,000 |
| (1) 総運営収益: (a)-(b)         |                          | (千円)          | 50,864  |
| (a)                        | 共益費込み貸室賃料収入              | (千円)          | 48,359  |
|                            | 駐車場収入                    | (千円)          | 1,152   |
|                            | その他収入                    | (千円)          | 2,827   |
|                            | 空室等損失                    | (千円)          | 1,473   |
|                            | 貸倒損失                     | (千円)          | -       |
|                            | (2) 総運営費用                | (千円)          | 12,807  |
|                            | 維持管理費                    | (千円)          | 1,995   |
|                            | 水道光熱費                    | (千円)          | 700     |
|                            | 修繕費                      | (千円)          | 2,918   |
|                            | プロパティマネジメントフィー           | (千円)          | 1,200   |
|                            | テナント募集費用等                | (千円)          | 1,183   |
|                            | 公租公課                     | (千円)          | 3,203   |
|                            | 損害保険料                    | (千円)          | 232     |
|                            | その他費用                    | (千円)          | 1,373   |
|                            | (3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2) | (千円)          | 38,057  |
| (4) 一時金の運用益                |                          | (千円)          | 35      |
| (5) 資本的支出                  |                          | (千円)          | 3,763   |
| (6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5) |                          | (千円)          | 34,329  |
| (7) 還元利回り                  |                          | (%)           | 4.8     |
| DCF 法による価格                 |                          | (千円)          | 721,000 |
|                            | 割引率                      | (%)           | 4.9     |
|                            | 最終還元利回り                  | (%)           | 5.0     |
| 積算価格                       |                          | (千円)          | 731,000 |
|                            | 土地割合                     | (%)           | 88.6    |
|                            | 建物割合                     | (%)           | 11.4    |
| 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<br>(a)           | 譲渡予定資産<br>(b)           | (a)-(b)                   |
|--------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 物件数    | 240 棟                     | 1 棟                     | 239 棟                     |
| 賃貸可能戸数 | 17,616 戸                  | 46 戸                    | 17,570 戸                  |
| 賃貸可能面積 | 716,303.74 m <sup>2</sup> | 2,431.33 m <sup>2</sup> | 713,872.41 m <sup>2</sup> |

< 資産規模等 >

|            | 本日現在保有物件<br>(a) | 譲渡予定資産<br>(b) | (a)-(b)  |
|------------|-----------------|---------------|----------|
| 取得価格総額(注1) | 4,003 億円        | 6 億円          | 3,997 億円 |
| 鑑定評価額(注2)  | 4,964 億円        | 7 億円          | 4,957 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、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<br>(a)     | 譲渡予定資産<br>(b) | (a)-(b)             |
|-------|---------------------|---------------|---------------------|
| ワンルーム | 2,228 億円<br>(55.7%) | -             | 2,228 億円<br>(55.7%) |
| ファミリー | 885 億円<br>(22.1%)   | 6 億円          | 878 億円<br>(22.0%)   |
| ヘルスケア | 890 億円<br>(22.2%)   | -             | 890 億円<br>(22.3%)   |

※ 本投資法人のホームページアドレス: <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

以 上