

2025年7月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号
大和ハウスリート投資法人
代表者名 執行役員 斉藤 毅
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・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 成宮 浩司
問合せ先
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈 孝祐
TEL. 03-3595-1265

保有物件の建替え及び国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ
(カスターリア旗の台 (旧名称 カスターリア上池台))

大和ハウスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年6月25日付「保有物件の建替えに伴う国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(カスターリア上池台)」にて公表しましたカスターリア旗の台(旧名称 カスターリア上池台、以下「本物件」といいます。)の建替え(以下「本建替え」といいます。)及び本建替えにより建築した新たな建物(以下「新建物」といいます。)の取得が完了しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本建替え及び新建物の取得完了

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上を図ることを目的に、建物の劣化により収益性が低下していた本物件の既存建物を解体して新建物を建築し、これを取得するため、2024年7月より本建替えを実施してきました。この度、新建物の竣工に伴い本建替えが完了し、本投資法人は2025年7月30日付で新建物の取得を完了しました。

2. 本物件の物件概要

新建物の取得完了により、本物件の物件概要が以下のとおり確定しました。なお、下線は2024年6月25日時点の想定からの変更箇所を示しています。

	2024年6月25日時点 想定	2025年7月30日時点
物件名称	カスターリア上池台	カスターリア旗の台
物件番号	RE-065	
用途	居住施設	
取得(予定)価格(注1)	378百万円	393百万円
取得(予定)日	2025年7月	2025年7月30日
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都大田区上池台一丁目109番1
	住所	東京都大田区上池台一丁目4番15号

		2024年6月25日時点 想定	2025年7月30日時点
土地	所有形態	借地権	
	面積	242.73 m ²	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
	借地期間	2025年7月1日から満30年間	
担保設定の有無		なし	
建物 (注2)	所有形態	所有権	
	延床面積(注3)	473.44 m ²	477.01 m ²
	種類	共同住宅	
	構造	木・鉄筋コンクリート造	
	階数	3階建	
	建築時期	2025年7月	2025年7月1日
建物状況評価 の概要	調査会社	未定	東京海上ディール株式会社
	調査日付		2025年7月
	緊急修繕費		—
	短期修繕費		—
	中長期修繕費		2,641千円(12年間)
	PML		10.3%
土壌汚染調査会社		—	
施工者 等	設計者	株式会社三信建築設計事務所	
	構造設計者	株式会社三信建築設計事務所	
	施工者	株式会社石間工務店	
	確認検査機関	株式会社都市建築確認センター	
	構造計算調査会社	—	
賃貸借 の概要	賃貸可能面積	411.27 m ²	406.31 m ²
	賃貸面積(注4)		
	稼働率(注4)		
	賃貸可能戸数(タイプ)	8戸(コンパクトタイプ7戸、ファミリータイプ1戸)	
	テナント数	1	
	マスターリース会社	大和リビング株式会社	
	マスターリース種別	パススルー型	
	プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社	
鑑定評価額等 (注5)	想定年間賃料(消費税等別)(注6)	23百万円	23百万円
	NOI(年換算)(注7)	16百万円	17百万円
	NOI利回り(注8)	4.4%	4.4%
	鑑定評価額(注9)	442百万円 (価格時点:2024年6月1日)	468百万円 (価格時点:2025年7月25日)
環境認証		ZEH仕様	ZEH-M Oriented 取得済

(注1)「取得(予定)価格」は、取得に係る諸費用、公租公課等の清算金及び消費税等を除きます。

2024年6月25日時点想定「取得予定価格」は、取得予定日時点の土地の借地権の価格(90百万円)に想定工事予定金額(建築

費・設計費を含み、税金等の付随費用、解体・撤去費及び除却損は含みません。)を加算して算出しています。なお、建物の追加・変更工事に伴う費用の増加により2025年7月30日時点の取得価格が2024年6月25日時点想定より増額となっています。

- (注2) 2025年7月30日時点の「建物」の内容は、登記予定の情報に基づき記載しています。
- (注3) 2024年6月25日時点想定「延床面積」は、登記予定面積が不明であったため、基本設計図に記載の延床面積を参考値として記載しています。
- (注4) 2025年7月30日時点で新築物は竣工済みですがリーシング中で未稼働のため、「賃貸面積」及び「稼働率」については記載していません。
- (注5) 2024年6月25日時点では新築物が未竣工であったため、竣工後の建物や想定上の条件を付加した価格調査に基づき作成された2024年6月1日を価格時点とする調査報告書(以下「調査報告書」といいます。)を一般財団法人日本不動産研究所より取得しています。なお、当該調査報告書は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではありません。
- (注6) 「想定年間賃料」は、調査報告書または鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益を記載しています。
- (注7) 「NOI」は、調査報告書または鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益を使用しています。
- (注8) 「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得(予定)価格}$$
- (注9) 2024年6月25日時点想定「鑑定評価額」は、調査報告書の調査価額を記載しています。

3. 今後の見通し

本件は2025年8月期(2025年3月1日～2025年8月31日)及び2026年2月期(2025年9月1日～2026年2月28日)の運用状況の予想に織り込み済みであり、予想の変更はありません。

4. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	カスターリア旗の台
鑑定評価額	468百万円
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7月25日

項目	内容	概要等
収益価格	468百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益価格を試算
直接還元法による価格	474百万円	
運営収益	23百万円	
潜在総収益	25百万円	新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、想定する賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
空室等損失等	1百万円	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上
運営費用	6百万円	
維持管理費	1百万円	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	0百万円	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	0百万円	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、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
PMフィー	0百万円	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	1百万円	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件

		等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	1 百万円	(土地) 借地のため計上しない (建物) 建物再調達原価に基づき査定
損害保険料	0 百万円	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	1 百万円	地代、ブロードバンド費用を計上
運営純収益	17 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りは 1.0%と査定
資本的支出	0 百万円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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
純収益	17 百万円	
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、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	461 百万円	
割引率	3.2%	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上査定
最終還元利回り	3.7%	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	358 百万円	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	
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.daiwahouse-reit.co.jp/>

参考資料 1 本物件の外観写真
RE-065 カスタリア旗の台

参考資料 2 2025年7月30日時点のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率(注)
物流施設	65 物件	482,219	52.9%
居住施設	129 物件	240,940	26.5%
商業施設	22 物件	118,639	13.0%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%
ポートフォリオ合計	229 物件	910,798	100.0%

(注)「投資比率」は、取得価格が取得価格合計に占める割合について小数第2位を四捨五入し記載しています。