

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 土田 耕一  
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)

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・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、本投資法人の保有物件であるカスターリア上池台（以下「本物件」といいます。）の建物を解体し建替えを行うこと（以下「本建替え」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本建替えの目的

本資産運用会社では、本投資法人における更なる物件の取得機会を確保することを企図し、2023年8月に運用ガイドラインを一部変更し、開発案件への投資及びポートフォリオ組み入れ物件の建替えに関する選別基準を設定しました（注）。本投資法人は、築年数の若返りを通じてポートフォリオの質の向上を図るため、建物の劣化により収益性が低下している本物件の建物を解体して新たな建物を建設し、これを取得する予定です。本建替えは、当該運用ガイドラインの変更に準拠するもので、本投資法人が実施する初めての建替えとなります。

また、本建替え後の新築建物はZEH（Net Zero Energy House）仕様の高断熱建物を予定しており、環境課題への取り組みの観点からも本物件の競争力向上が見込まれます。

なお、本資産運用会社は、本建替え後のテナントの確保が十分可能と判断され、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価値変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等への対応を慎重に評価した上で、本建替えはポートフォリオ全体に過大な影響を与えないと判断し、本建替えを決定しました。本物件の新規運用開始は2025年7月を予定しており、本建替えの期間中は本物件による収益への寄与は見込めないものの、収益性が低下し今後も改善が見込めない本物件を建替えることは、将来的な本物件の収益性の改善に寄与すると判断しました。

（注）本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更の詳細につきましては、2023年7月26日付プレスリリース「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 本建替えの経緯

本物件は、賃貸可能戸数が12戸、住戸当たりの平均賃貸可能面積が約35㎡のシングルタイプを中心とした居住施設です。本物件は、東京都心の中でも人気の高い城南地区で、東急池上線「長原」駅から徒歩約4分、東急池上線・大井町線「旗の台」駅から徒歩約5分に位置しており、複数路線が利用可能で交通利便性が高いことに加え、近隣にはスーパーやコンビニエンスストア等の生活利便施設が多数存在するなど、生活

利便性に優れ、賃貸用居住施設に適した立地です。

本物件においては、過去に漏水が発生し、その際に漏水対策のため外壁改修工事や屋上防水工事等を実施しましたが、2022年に漏水が再発生し、2023年に実施した劣化診断の結果、漏水により建物の劣化が進んでいることが確認されました。このため、本資産運用会社は、本物件の大規模改修工事または建替えの実施に向けて様々な検討を行ってきました。検討を重ねる中で、大規模改修工事または建替えのいずれを実施する場合でも、すべてのテナントの退去が必要となることが判明したため、本投資法人では2023年より新規テナントの募集を中止し、2024年4月に既存テナントについても退去が完了しました。この度、前述の本物件の立地条件を考慮した上で、大規模改修工事及び建替えの費用対効果等を比較検討した結果、本物件の建物を解体し、賃貸市場で競争力の高いコンパクトタイプを中心とした居住施設へ建替えを行うことを決定しました。

### 3. 本建替えの概要

#### (1) 本建替えの日程

建替えの決定	: 2024年6月25日
新築工事請負契約・解体工事請負契約締結（注）	: 2024年6月28日（予定）
解体工事期間	: 2024年7月～2024年9月（予定）
新築工事期間	: 2024年9月～2025年7月（予定）
新規運用開始	: 2025年7月（予定）

（注）新築工事請負契約及び解体工事請負契約締結先である株式会社石間工務店と、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。

#### (2) 本建替え前後の物件概要

		本建替え前 (2024年2月期実績)	本建替え後 (想定)
物件名称		カスタリア上池台	
物件番号		RE-065	
用途		居住施設	
取得（予定）価格（注1）		198百万円	378百万円
取得（予定）日（注2）		2010年4月1日	2025年7月
帳簿価額		172百万円	
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		2028年7月31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	
土地	所有形態	借地権	
	借地期間	2001年5月25日から満30年間	2025年7月1日から満30年間
	面積	242.73 m <sup>2</sup>	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
建物	所有形態	所有権	
	種類	共同住宅	
	延床面積（注3）	421.42 m <sup>2</sup>	473.44 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造（1階）、 木造（2階・3階）
	階数	4階建て	3階建て
	建築時期（注2）	2002年3月15日	2025年7月

	本建替え前 (2024年2月期実績)	本建替え後 (想定)
賃貸可能面積	414.45 m <sup>2</sup>	411.27 m <sup>2</sup>
期末稼働率の推移	2021年8月期 85.6% 2022年2月期 89.2% 2022年8月期 82.2% 2023年2月期 82.2% 2023年8月期 60.6% 2024年2月期 24.9%	
賃貸可能戸数(タイプ)	12戸(シングルタイプ8戸、コンパクトタイプ4戸)	8戸(コンパクトタイプ7戸、ファミリータイプ1戸)
マスターリース種別	パススルー型	
年間賃料(消費税等別)(注4)	8百万円	23百万円
敷金・保証金等	222千円	
NOI(年換算)(注5)	▲1百万円	16百万円
NOI利回り(注6)	▲0.8%	4.4%
鑑定評価額(注7)	87百万円 (価格時点:2024年2月29日)	442百万円 (価格時点:2024年6月1日)

(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。

本建替え後の「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。実際の本建替え後の取得価格は、本建替えの計画内容の変更等により変動する可能性があります。

(注2) 本建替え後の「取得予定日」及び「建築時期」は、本日時点の予定日を記載しており、本建替えの進捗状況等により変動する可能性があります。

(注3) 本建替え前の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。

本建替え後の「延床面積」は、登記予定面積が本日時点で不明のため、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) 本建替え前の「年間賃料」は、2023年8月期及び2024年2月期の賃料収入及び共益費収入の実績値の合計を記載しています。

本建替えにより新築する建物が未竣工であるため、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おり、本建替え後の「年間賃料」は、調査報告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。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。また、本建替え後の「年間賃料」は、本建替えの計画に基づく試算値であり、実際の本建替え後の年間賃料は変動する可能性があります。

(注5) 本建替え前の「NOI」は、2023年8月期及び2024年2月期の実績値の合計を記載しています。

本建替え後の「NOI」は、調査報告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。本建替え後の「NOI」は、本建替えの計画に基づく試算値であり、実際の本建替え後のNOIは変動する可能性があります。

(注6) 「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7) 本建替え後の「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) 本建替えの概算総支出額

概算総支出額	344百万円
--------	--------

(注) 概算総支出額には、建築費・設計費、付随費用のほか、解体・撤去費、既存テナントへの補償料等を含み、消費税等及び除却損を除きます。また、概算総支出額には、本投資法人が保有する土地の借地権の価格は含まれていません。本建替えにかかるこれら費用については、手元資金で支払う予定です。なお、概算総支出額の主要な項目について、第三者機関から金額の妥当性等についての検証を受けています。

### (4) 環境課題への取り組み

本建替えにより新築する建物は、建物のライフサイクルを網羅しての環境への負荷(エンボディドカーボン(注))低減を図るため、2階及び3階の主要構造部を木造(1階は鉄筋コンクリート造)とする方針で

す。また、ZEH（Net Zero Energy House）仕様の高断熱建物を予定しており、消費エネルギーが低減されることによる光熱費抑制の観点からも本物件の競争力向上が見込まれます。

（注）建物の建設（建材資材の調達から、輸送、施工・建設、修繕、廃棄・リサイクルまで）に際して発生するGHG排出量を指します。

#### 4. 運用状況への影響

##### (1) 既存建物の解体に伴う費用

本建替えにかかる既存建物の解体に伴う費用は、本日時点で総額 120 百万円（消費税等を除きます。）を見込んでいます。

内訳	概算金額	計上予定時期
固定資産除却損	80 百万円	2025 年 2 月期
解体・撤去費等	39 百万円	2025 年 2 月期

##### (2) 新築工事

本建替えにかかる建築コストは、本日時点で総額 300 百万円（消費税等を除きます。）を見込んでいます。当該建築コストは、工事の出来高に応じて分割支払いを行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。

内訳	概算金額	計上予定時期
建築費	253 百万円	2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期
設計・工事監理費	19 百万円	2024 年 8 月期及び 2025 年 8 月期
付随費用	27 百万円	2024 年 8 月期、2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期

##### (3) 今後の見通し

本建替えによる 2024 年 8 月期（2024 年 3 月 1 日～2024 年 8 月 31 日）及び 2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想には織り込み済みであることから、予想の変更はありません。

#### 5. 調査報告書の概要（本建替え後）

調査価額	442 百万円
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	2024 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	442 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、調査価額を試算
直接還元法による価格	446 百万円	
運営収益	23 百万円	
潜在総収益	24 百万円	対象不動産を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、中長期安定的に収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類似不動産の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	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) 類似不動産の課税水準などを参考に査定のうえ計上
損害保険料	0 百万円	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	16 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、築年数等を勘案のうえ査定
純収益	16 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	438 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
その他、評価機関が価格調査に当たって留意した事項		特になし

<参考資料>

2024 年 2 月期の不動産鑑定評価書の概要（本建替え前）

鑑定評価額	87 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	2024 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	87 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	87 百万円	
運営収益	15 百万円	
潜在総収益	16 百万円	リニューアル工事後の対象不動産を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、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、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	0 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、対象不動産に係る過去の稼働状況や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	3 百万円	
維持管理費	0 百万円	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	0 百万円	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	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、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、リニューアル工事の内容等を考慮して計上
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	0 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過年度実績額をもとに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	0 百万円	(土地) 借地のため計上しない (建物) 公租公課関係資料に基づき計上
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	12 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、リニューアル工事の内容等を勘案の上査定
純収益	11 百万円	
還元利回り	13.6%	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上査定
DCF 法による価格	86 百万円	
割引率	3.7%	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	4.2%	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上査定
積算価格	91 百万円	
土地比率	91.3%	
建物比率	8.7%	
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/>