

2026年3月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 佐々木桃子
(コード番号8957)

資産運用会社名
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名
代表取締役執行役員社長 佐々木桃子
問合せ先
財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の取得（戸越銀座ラウンドビル、東急すすき野ビル）に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産の取得（以下、「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

取得資産の名称	戸越銀座ラウンドビル	東急すすき野ビル
所在地	東京都品川区平塚二丁目1番14号(住居表示)	神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目5番地4
取得価額	3,150百万円	2,400百万円
	(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)	
取得先	東急株式会社（以下、「東急」といいます。）（後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。）	
媒介の有無	無	
取得決定日	2026年3月16日	
契約締結日	2026年3月16日	
取得日	2026年4月15日	
代金支払日	2026年4月15日	

2. 本取得の理由

本投資法人は、資本市場及び不動産投資市場の動向並びに本投資法人のポートフォリオの中長期にわたるキャッシュフローの成長性等を考慮し、ポートフォリオの質的向上を進めています。その一環として、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、以下の通り、本取得を行うものです。

(1) 戸越銀座ラウンドビル

戸越銀座ラウンドビルが所在するエリアは、大規模再開発により新興ビジネス街としての地位を確保している大崎エリアと、「五反田バレー」と呼ばれるスタートアップやIT企業が多く集積している五反田エリアに近接したエリアとして、一定のオフィス需要が期待できる地域です。

戸越銀座ラウンドビルは東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約6分、都営浅草線「戸越」駅から徒歩約7分に位置するオフィスビルです。「戸越銀座」駅又は「戸越」駅から渋谷・新宿方面へは30分以内、新橋・日本橋方面へは20分以内でアクセスが可能であり、交通利便性が高いエリアと言えます。また、幹線道路沿いかつ角地に位置するため視認性が高いこと、築30年以上経過しているものの各種改修・更新工事によって適切な維持管理がなされていること、現テナントは新築当初から入居を続けており安定した賃料収入が見込めることに加え、今後の賃料アップサイドが見込めることから取得を決定いたしました。

(2) 東急すすき野ビル

東急すすき野ビルは、周辺に複数の大型団地や戸建て住宅街が広がり、地域に密着したネイバーフッド・ショッピングセンター（NSC）としての需要が期待できる商業施設です。最寄り駅である「あざみ野」駅の1日の平均乗降人員は東急田園都市線では第4位、横浜市営地下鉄ブルーラインでは第3位の規模を誇ります。現在、横浜市営地下鉄ブルーラインの新百合ヶ丘方面延伸の計画もあり、すすき野周辺にも新駅設置が予定されているなど、今後の交通利便性と人口増加が期待できるエリアとなっております。

東急すすき野ビルは「あざみ野」駅からバスで約6分、最寄りバス停留所より徒歩約7分に位置しており、駅からは若干離れてはいるものの、多い時には約5分間隔でバスも運行しており交通利便性は確保されております。また、駐車場も200台以上設置されており、近隣車利用客へも対応しております。加えて競合他社の出店が少ないエリアであるため、安定した集客が見込め、高い収益貢献が期待できることから取得を決定いたしました。

本取得は、本投資法人のスポンサーである東急とのコラボレーションの一環として、本投資法人の投資運用戦略である「循環再投資モデル（注）」に適うものです。これにより、本投資法人の重点投資対象地域の中長期的な価値向上が見込まれます。

本投資法人は、今後も投資方針を堅持しつつ、資本市場及び不動産投資市場の動向を注視しながら投資運用を継続すると共に、資産価値の向上及び投資口1口当たりの利益の成長に結びつくポートフォリオの構築を進めてまいります。

（注）循環再投資モデルとは、東急を中心とするスポンサーグループが本投資法人への物件売却等により回収した資金を東急沿線地域での不動産開発やその他の事業に再投資することを通じて、本投資法人の投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域及び保有物件の価値を維持・向上させるというビジネスモデルです。

3. 取得資産の内容

(1) 戸越銀座ラウンドビル

取得資産の名称		戸越銀座ラウンドビル
特定資産の種類		国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都品川区平塚二丁目1番11、1番12、1番13、1番14 (建物) 東京都品川区平塚二丁目1番地13、1番地11、1番地12、1番地14
	(住居表示)	東京都品川区平塚二丁目1番14号
交通		東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約6分 都営浅草線「戸越」駅徒歩約7分
用途		事務所・駐車場
用途地域		商業地域、準工業地域
面積（登記簿上の表示）		(土地) 1,397.53 m ²
		(建物) 4,991.88 m ²
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
竣工時期（登記簿上の表示）		1992年5月
設計会社		株式会社山下設計一級建築士事務所
施工会社		株式会社長谷工コーポレーション
検査機関		東京都
耐震性に関する事項		PML 4.6%（東京海上ディーアール株式会社の2026年2月付エンジニアリング・レポートに基づきます。） PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。
所有形態		(土地) 所有権
		(建物) 所有権
取得日		2026年4月15日
取得価額		3,150百万円
鑑定評価額		3,280百万円（価格時点：2026年1月31日）
		鑑定評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
建物状況評価報告書作成者		東京海上ディーアール株式会社
建物状況評価報告書作成日		2026年2月
プロパティ・マネジメント会社		東急プロパティマネジメント株式会社
担保の状況		取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。
その他特筆すべき事項		本建物のコンクリートブロック塀について、確認済証及び検査済証が確認できませんが、構造設計一級建築士より建築基準法の仕様規定に適合しており、安全性が担保されていることを確認しています。 建築設備定期検査報告書における指摘事項については、売主である東急株式会社の責任と負担において、2026年4月末日までに完了する予定です。

賃貸借の内容	テナントの総数	2				
	想定総賃料収入	年間 189 百万円				
	敷金・保証金	132 百万円				
	想定 NOI	年間 124 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 117 百万円				
	総賃貸面積	3,625.67 m ²				
	総賃貸可能面積	3,625.67 m ²				
	稼働率	100.0%				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2022 年 2 月末時点	2023 年 2 月末時点	2024 年 2 月末時点	2025 年 2 月末時点	2026 年 2 月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

※ テナントの総数、敷金・保証金、総賃貸面積及び稼働率は、2026 年 2 月末時点における数値を記載しています。

※ 想定総賃料収入、想定 NOI 及び想定償却後 NOI は取得年度の収支から特殊要因を排除した年間の想定数値であり（当期の予想数値ではありません。）以下の前提をもとに作成しています。

① 総賃料収入は、取得日時点（2026 年 4 月 15 日）の見込み年間平均稼働率（100.0%）を前提に本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しています。

② 公租公課は、2025 年度の賦課額と同額を見込んでいます。

③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される見込み数値に基づいて算出しています。

(2) 東急すすき野ビル

取得資産の名称	東急すすき野ビル
特定資産の種類	国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)
	(土地) 神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目 5 番 4 (建物) 神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目 5 番地 4
	(住居表示)
	未実施
交通	東急田園都市線、横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅 バス約 6 分、最寄りバス停留所より徒歩約 7 分
用途	店舗・駐車場
用途地域	近隣商業地域
面積 (登記簿上の表示)	(土地) 9,038.16 m ²
	(建物) 14,191.36 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根 3 階建
竣工時期 (登記簿上の表示)	1991 年 10 月
設計会社	東京急行電鉄株式会社 (現 東急) (新築)、東急建設株式会社 (増築)
施工会社	東急建設株式会社 (新築・増築)
検査機関	横浜市
耐震性に関する事項	PML 6.5% (東京海上ディーアール株式会社の 2026 年 2 月付エンジニアリング・レポートに基づきます。) PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を意味します。PML については統一された定義はありませんが、ここでは 475 年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。
所有形態	(土地) 所有権
	(建物) 所有権
取得日	2026 年 4 月 15 日
取得価額	2,400 百万円
鑑定評価額	2,490 百万円 (価格時点: 2026 年 2 月 1 日)
	鑑定評価機関: 大和不動産鑑定株式会社
建物状況評価報告書作成者	東京海上ディーアール株式会社
建物状況評価報告書作成日	2026 年 2 月
プロパティ・マネジメント会社	東急プロパティマネジメント株式会社
担保の状況	取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。
その他特筆すべき事項	本建物の袖看板について、検査済証が確認できませんが、株式会社 ERI ソリューションにより建築基準法適合判定書が作成されていることを確認しています。 消防用設備等定期検査報告及び防火設備定期検査並びに建物状況報告書における複数の遵法性に係る指摘事項については、いずれも、売主である東急株式会社の責任と負担において、本物件引渡しの前日までに完了する予定です。

賃貸借の内容	テナントの総数	2				
	想定総賃料収入	年間 210 百万円				
	敷金・保証金	120 百万円				
	想定 NOI	年間 142 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 127 百万円				
	総賃貸面積	9,810.83 m ²				
	総賃貸可能面積	9,810.83 m ²				
	稼働率	100.0%				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2022 年 2 月末時点	2023 年 2 月末時点	2024 年 2 月末時点	2025 年 2 月末時点	2026 年 2 月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
<p>※ テナントの総数、敷金・保証金及び稼働率は、2026 年 2 月末時点における数値を記載しています。総賃貸面積は取得日時点（2026 年 4 月 15 日）の想定数値を記載しています。</p> <p>※ 想定総賃料収入、想定 NOI 及び想定償却後 NOI は取得年度の収支から特殊要因を排除した年間の想定数値であり（当期の予想数値ではありません。）以下の前提をもとに作成しています。</p> <p>① 総賃料収入は、取得日時点（2026 年 4 月 15 日）の見込み年間平均稼働率（100.0%）を前提に本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しています。</p> <p>② 公租公課は、2025 年度の賦課額と同額を見込んでいます。</p> <p>③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される見込み数値に基づいて算出しています。</p>						

4. 鑑定評価書の概要

(1) 戸越銀座ラウンドビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名: 戸越銀座ラウンドビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2026年1月31日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	3,280,000	収益価格を採用
収益価格	3,280,000	DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	3,360,000	—
(1) 運営収益 (①-②)	196,776	—
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	202,862	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
② 空室等損失	6,085	契約条件と周辺賃貸市場の動向を勘案して査定
(2) 運営費用 (③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	66,631	—
③ 維持管理費	19,020	予定額を採用
④ 水道光熱費	18,511	実績等を基に査定
⑤ 修繕費	5,084	ER記載の修繕更新費用を基に査定
⑥ プロパティマネジメントフィー	2,626	予定契約の料率を採用
⑦ テナント募集費用等	1,489	想定入替率に基づき査定
⑧ 公租公課	16,801	2025年の実績を基に査定
⑨ 損害保険料	629	予定額を採用
⑩ その他費用	2,468	実績等を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	130,145	—
(4) 一時金の運用益	1,379	査定敷金に運用利回り1.0%を採用して査定
(5) 資本的支出	10,539	ER記載の修繕更新費用を基に査定
(6) 純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	120,985	—
(7) 還元利回り	3.6%	—
DCF法による収益価格	3,200,000	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	4,020,000	—
土地比率	94.1%	—
建物比率	5.9%	—
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	積算価格は不動産の費用性に基づく価格であり、収益価格は不動産の収益性に着目して得られた価格である。収益用不動産の評価においては収益性を重視して価値判断を行うべきであり、積算価格は参考に留め、収益価格に基づいて鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(2) 東急すすき野ビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：東急すすき野ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2026年2月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	2,490,000	収益価格を採用
収益価格	2,490,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	2,510,000	—
(1)運営収益(①-②)	210,051	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	210,051	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案のうえ、契約賃料を妥当と判断し、計上
②空室等損失	0	契約内容を考慮の上、長期安定的な入居を想定し、空室等損失は計上しない
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	66,726	—
③維持管理費	23,293	現行契約額を妥当と判断し、計上
④水道光熱費	120	依頼者から入手した実績額に基づき計上
⑤修繕費	8,713	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上
⑥プロパティマネジメントフィー	3,018	類似不動産の料率を参考に予定契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	0	テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用等は計上しない
⑧公租公課	29,775	2025年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	1,175	類似不動産の損害保険料水準を参考に、依頼者から入手した損害保険料見積額を妥当と判断し、計上
⑩その他費用	630	予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	143,324	—
(4)一時金の運用益	1,205	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき一時金の運用利回りを1.0%と査定
(5)資本的支出	39,256	ERの中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	105,274	—
(7)還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏内における類似不動産の還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	2,480,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	3,200,000	—
土地比率	84.1%	—
建物比率	15.9%	—
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	積算価格は不動産の費用性に基づく価格であり、収益価格は不動産の収益性に着目して得られた価格である。収益用不動産の評価においては収益性を重視して価値判断を行うべきであり、積算価格は参考に留め、収益価格に基づいて鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

5. 取得先の概要

名 称	東急株式会社
所 在 地	東京都渋谷区南平台町5番6号
代表者の役職・氏名	取締役社長 堀江 正博
事 業 内 容	不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業
資 本 金	121,724 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1922 年 9 月 2 日
直前営業期間の純資産	872,295 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在) (連結)
直前営業期間の総資産	2,698,981 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在) (連結)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) : 15.38% (2025 年 3 月 31 日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	2026 年 1 月末日時点において、本投資法人の発行済総投資口数の 15.23%の投資口を保有しています。 また、資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であり、投資信託及び投資法人に関する法律及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

取得資産の名称		現所有者	前所有者
戸越銀座ラウンドビル	名称	東急株式会社	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	上記5. 取得先の概要 「投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
	取得経緯・理由等	投資運用目的	—
	取得価額	1年を超えて所有しているため省略します。	—
	取得時期	2016年10月	—
東急すすき野ビル	名称	東急株式会社	(建物) 現所有者が開発した物件であるため、前所有者は存在しません。 (土地) 特別な利害関係にあるもの以外
	特別な利害関係にある者との関係	上記5. 取得先の概要 「投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	
	取得経緯・理由等	開発目的	
	取得価額	本建物は開発物件であり、前所有者はいないため、記載を省略しています。 本土地は1年を超えて所有しているため省略します。	
	取得時期	1973年11月 本土地取得 1991年10月 本建物竣工	

7. 利害関係人等との取引

(1) 不動産売買契約の締結

戸越銀座ラウンドビル及び東急すすき野ビルの取得先はいずれも東急であり、資産運用会社の自主ルールである「利害関係者取引規程」が適用される利害関係者(注)に該当するため、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得します。さらに、シービーアールイー株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが妥当である旨の意見書を取得しています。東急すすき野ビル取得に伴い、利害関係者(注)である株式会社東急ストアを賃借人とするものを含む既存の賃貸借契約を承継します。

(2) プロパティ・マネジメント契約の締結

戸越銀座ラウンドビル及び東急すすき野ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託先はいずれも東急プロパティマネジメント株式会社であり、資産運用会社の自主ルールである「利害関係者取引規程」が適用される利害関係者(注)に該当するため、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、本投資法人による物件の取得を停止条件としたプロパティ・マネジメント契約を締結します。なお、プロパティ・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

(注)「利害関係者」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される「利

害関係人等」を含み、下記①、②の総称をいいます。

①東急（株）等（以下のいずれかに該当する者をいいます。）

- ・東急株式会社（以下、「東急（株）」といいます。）
- ・東急（株）の子会社
- ・東急（株）又は東急（株）の子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

②東急（株）の関連会社

8. 決済方法

本取得の売買代金は、物件引渡時に一括決済する予定です。

9. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、自己資金を充当します。

10. 今後の見通し

本取得による2026年7月期（第46期）の運用状況への影響は軽微です。2026年7月期（第46期）及び2027年1月期（第47期）詳細については本日公表の「2026年1月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2026年4月15日時点における想定）
- ・参考資料2 セカンドオピニオンサマリー
- ・参考資料3 戸越銀座ラウンドビル 案内図
- ・参考資料4 戸越銀座ラウンドビル 写真
- ・参考資料5 東急すすき野ビル 案内図
- ・参考資料6 東急すすき野ビル 写真

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省建設専門紙記者会

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

参考資料1 本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2026年4月15日時点における想定）

用途	物件名	地域 ※1	取得日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※2	2026年1月期末 (第45期末) 鑑定評価額 (百万円)
商業施設	QFRONT（キューフロント）	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月10日	15,100	6.1%	40,700
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.0%	6,500
	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月10日	5,770	2.3%	8,510
	TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2004年3月1日	6,600	2.7%	15,300
	cocoti（ココチ）	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2005年4月6日※3	14,700	10.0%	23,900
			2005年8月2日※4	9,800		
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急沿線地域	2019年10月1日※5	1,548	1.3%	3,640
			2020年3月4日※6	1,611		
東急すすき野ビル	東急沿線地域	2026年4月15日	2,400	1.0%	2,490 ※7	
商業施設 計				62,330	25.4%	101,040
オフィス	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月11日	4,660	1.9%	8,270
	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2003年9月11日	6,620	2.7%	12,800
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	6,220
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.2%	6,680
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,600
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	13,600
	秋葉原三和東洋ビル	東京都心5区地域	2010年10月29日	4,600	1.9%	7,300
	TOKYU REIT渋谷Rビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2013年8月16日	5,270	2.1%	10,400
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.5%	26,100
			2015年1月9日※8	1,850		
			2022年6月30日※9	1,700		
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都心5区地域	2015年10月30日	2,750	1.1%	3,400
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日※10	12,740	11.6%	31,000
			2019年3月28日※11	1,040		
			2024年7月19日※12	14,700		
	TOKYU REIT恵比寿ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2018年8月1日	4,500	1.8%	4,820
	渋谷道玄坂スカイビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2019年3月28日	8,100	3.3%	8,940
	OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.8%	14,000
	TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2021年3月29日	6,000	2.4%	6,270
	青山オーバルビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2021年12月10日	18,600	7.6%	19,000
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.3%	8,500	
戸越銀座ラウンドビル	東急沿線地域	2026年4月15日	3,150	1.3%	3,280 ※13	
オフィス 計				159,510	64.9%	201,180
住宅	スタイリオ都立大学	東急沿線地域	2017年11月15日	1,200	0.5%	1,420
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急沿線地域	2021年1月20日	1,500	0.6%	1,690
	スタイリオフィット新綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,190
住宅 計				3,700	1.5%	4,300
複合施設	二子玉川ライズ	東急沿線地域	2023年1月31日	20,200	8.2%	20,400
複合施設 計				20,200	8.2%	20,400
合 計				245,740	100.0%	326,920

- ※1 渋谷区に所在する物件には「(渋谷)」と記載しています。
 ※2 投資比率は小数第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。
 ※3 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
 ※4 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
 ※5 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
 ※6 信託受益権の準共有持分の51%部分についての記載です。
 ※7 鑑定評価額は、2026年2月1日時点の鑑定評価額を記載しています。
 ※8 2015年1月9日に追加取得した隣接土地(251.91m²)についての記載です。
 ※9 2022年6月30日に追加取得した増築部分についての記載です。
 ※10 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
 ※11 信託受益権の準共有持分の3.6%部分についての記載です。
 ※12 信託受益権の準共有持分の47.4%部分についての記載です。
 ※13 鑑定評価額は、2026年1月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

参考資料2 セカンドオピニオンサマリー

戸越銀座ラウンドビル セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	戸越銀座ラウンドビル
対象不動産に対する価格判断について	妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用	妥当である。
収益価格について	妥当である。
積算価格について	妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは日本ヴァリュアーズ株式会社が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：JVT-272503）について、シービーアールイー株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

東急すすき野ビル セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	東急すすき野ビル
対象不動産に対する価格判断について	妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用	妥当である。
収益価格について	妥当である。
積算価格について	妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは大和不動産鑑定株式会社が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：大鑑第 502510003 号）について、シービーアールイー株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

参考資料3

戸越銀座ラウンドビル 案内図



参考資料 4

戸越銀座ラウンドビル 写真



参考資料 5

東急すすき野ビル 案内図

< 広域図 >



< 詳細図 >



参考資料 6

東急すすき野ビル 写真

