

2024年9月13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 木村良孝
(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 木村良孝
問合せ先
財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の譲渡（CONZE（コンツェ）恵比寿）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、国内不動産の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	CONZE（コンツェ）恵比寿
所在地	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号（住居表示）
譲渡価額	6,530百万円
帳簿価額	4,666百万円（譲渡日時点の見込み価額）
譲渡損益	1,863百万円（注1）
譲渡先	東急不動産株式会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。）
媒介の有無	無
譲渡決定日	2024年9月13日
契約締結日	2024年9月13日
譲渡日	2024年9月30日
代金受取日	2024年9月30日（注2）

（注1）譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。

（注2）売買契約締結日に手付金として660,060,000円を、譲渡日に残代金を受領する予定です。

2. 本譲渡の理由

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、本譲渡を行うものです。

CONZE（コンツェ）恵比寿（以下、「本物件」といいます。）は、2006年10月に取得した東京都渋谷区に所在する商業施設であり、長期にわたって本投資法人の収益に貢献してまいりました。

一方で、現行賃料は過去最高水準と同等程度でありアップサイドの余地が限定的であること、物件特性からテナント退去が生じた場合のダウンタイムが長期化する懸念があること、今後も競争力を維持・向上させるためには大規模修繕工事が必要であることから、本投資法人ではこれらへの対応が課題であると認識していました。

以上の状況を踏まえ、本物件売却にかかる入札を実施したところ、譲渡先より帳簿価額及び直近の鑑定評価額を上回る価額での購入意向を受け、現在の市場環境において本物件の譲渡を行うことがトータルリターン（注1）の観点から最善であると判断し、譲渡を決定しました。

今後は、金利水準・投資口価格の推移や不動産売買マーケットの状況を総合的に勘案し、借入金の返済や自己投資口の取得、代替物件の取得を検討していきます（注2）。

なお、本譲渡により2025年1月期（第43期）に不動産等売却益1,854百万円を計上する見込みです。このうち1,078百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

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1）毎期のインカムリターン（賃料収入等）と将来のキャピタルリターン（売却収入）により構成される総合収益

（注2）本投資法人による現時点での検討方針であり、借入金の返済や自己投資口の取得、代替物件の取得について決定している事実はなく、また、方針は変更される可能性があります。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		CONZE（コンツェ）恵比寿				
特定資産の種類		国内不動産				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5、3番10 (建物) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番地5、3番地10				
	(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号				
交通		東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約2分				
用途		店舗				
用途地域		商業地域				
面積（登記簿上の表示）		(土地) 562.07 m ²				
		(建物) 2,789.35 m ²				
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
竣工時期（登記簿上の表示）		2004年3月				
所有形態		(土地) 所有権				
		(建物) 所有権				
取得日		2006年10月31日				
取得価額		5,116百万円（注1）				
譲渡日		2024年9月30日				
譲渡価額		6,530百万円（注1）				
鑑定評価額		5,510百万円（価格時点：2024年9月1日）				
		鑑定評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社				
帳簿価額		4,666百万円（譲渡日時点の見込み価額）				
譲渡損益（注2）		1,863百万円				
その他特筆すべき事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本土地の隣地との間に床石、コンクリート壁、擁壁及び配線管の越境・被越境が存在していますが、本投資法人の責任と負担において越境覚書を取り交わすことを譲渡先と合意しています。 2. 本土地の境界標の一部が喪失していますが、本投資法人の責任と負担において復旧することを譲渡先と合意しています。 3. 本土地の隣地との境界の一部につき、隣地所有者との間で境界確認が未了となっていますが、当該隣地共有者の一部との境界確認書は存在しています。なお、当該隣地と本土地の地積測量図については、管轄法務局に保管されています。 				
賃貸借の内容	テナントの総数	8（2024年7月31日時点）				
	総賃料収入	年間223百万円（2023年8月1日～2024年7月31日の実績数値）				
	敷金・保証金	191百万円（2024年7月31日時点）				
	NOI	年間154百万円（2023年8月1日～2024年7月31日の実績数値）				
	償却後NOI	年間123百万円（2023年8月1日～2024年7月31日の実績数値）				
	総賃貸面積	2,327.00 m ² （2024年7月31日時点）				
	総賃貸可能面積	2,327.00 m ² （2024年7月31日時点）				
	最近5年間の稼働率の推移	2020年 7月末時点	2021年 7月末時点	2022年 7月末時点	2023年 7月末時点	2024年 7月末時点
	100.0%	85.8%	85.8%	85.8%	100.0%	
（注1）取得価額には、その他無形固定資産として商標権736千円を含みます。また、譲渡価額にも商標権に係る対価が含まれています。						
（注2）譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。						

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：CONZE（コンツェ）恵比寿	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	2024年9月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	5,510,000	収益価格を採用
収益価格	5,510,000	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	5,630,000	—
(1)運営収益(①－②)	247,048	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	254,676	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
②空室等損失	7,627	各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)	65,522	—
③維持管理費	11,813	実績等を基に査定
④水道光熱費	27,875	実績等を基に査定
⑤修繕費	3,744	エンジニアリングレポート記載の修繕費の年額を採用
⑥プロパティマネジメントフィー	4,876	予定契約の料率を採用
⑦テナント募集費用等	1,570	想定入替率に基づき査定
⑧公租公課	14,556	2024年の実績を基に査定
⑨損害保険料	175	実績値を採用
⑩その他費用	910	実績等を基に査定
(3)運営純収益(NOI(1)－(2))	181,526	—
(4)一時金の運用益	1,890	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	3,384	エンジニアリングレポート記載の更新費の年額を採用
(6)純収益(NCF(3)＋(4)－(5))	180,031	—
(7)還元利回り	3.2%	—
DCF法による収益価格	5,390,000	—
割引率	3.0%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	4,620,000	—
土地比率	96.5%	—
建物比率	3.5%	—
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どまります。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. 譲渡先の概要

名 称	東急不動産株式会社
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 社長執行役員 星野 浩明
資 本 金	57,551 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
事 業 内 容	不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業
設 立 年 月 日	1953 年 12 月 17 日
直前営業期間の純資産	440,205 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の総資産	1,992,867 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 100% (2024 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	当該会社は、資産運用会社の親会社である東急株式会社の持分法適用関連会社です。東急株式会社は、2024 年 7 月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 5.01%の投資口を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人と当該会社との間で、二子玉川ライズの運営管理に関する基本協定書その他の契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社の関係会社である東急株式会社は、資産運用会社の親会社であり、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

6. 利害関係人等との取引

譲渡資産の譲渡先は東急不動産株式会社であり、本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下回らない範囲で譲渡します。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。

（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、以下の①から②までのいずれかに掲げる者をいいます。

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)」といたします。）
- ・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

7. 決済方法等

売買契約締結日に手付金として 660,060,000 円を、譲渡日に残代金を受領する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡により、不動産等売却益が 2025 年 1 月期（第 43 期）に 1,854 百万円計上される見込みであり、2024 年 7 月 12 日付にて公表した 2025 年 1 月期（第 43 期）の運用状況の予想及び分配予想に差異が生じる見通しです。

詳細につきましては、本日公表の「2025年1月期（第43期）の運用状況の予想及び分配予想の修正ならびに2025年7月期（第44期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024年9月30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

※ 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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024年9月30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	2024年7月期末 (第42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	6.0%	39,200
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	1.9%	6,560
	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	2.6%	13,100
	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	9.7%	23,400
			2005年8月2日 ※4	9,800		
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	0.9%	2,270
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%	3,630	
		2020年3月4日 ※6	1,611			
商業施設 計				62,187	24.6%	96,670
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	1.8%	7,870
	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	2.6%	12,400
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	6,070
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※7	8,630	4.0%	14,300
			2007年9月21日 ※8	1,100		
			2007年9月21日 ※9	200		
			2007年10月26日 ※10	140		
	2015年1月21日 ※11	107				
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.2%	6,490
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.6%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.6%	13,500
	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	1.8%	7,170
	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	7.3%	25,000
			2015年1月9日 ※12	1,850		
			2022年6月30日 ※13	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%	3,280
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※14	12,740	11.3%	31,000
			2019年3月28日 ※15	1,040		
			2024年7月19日 ※16	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	3.2%	8,920	
OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.7%	13,700	
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%	6,250	
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	7.4%	18,800	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.2%	8,230	
オフィス 計				166,537	65.9%	208,400
住宅	メゾンビオニー都立大学	東急沿線地域	2017年11月15日	1,200	0.5%	1,400
	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%	1,610
	ISM綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,050
住宅 計				3,700	1.5%	4,060
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	8.0%	20,400
複合施設 計				20,200	8.0%	20,400
合 計				252,624	100.0%	329,530

- ※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 床面積 9,688.59 m²、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。
- ※8 床面積 865.14 m²、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。
- ※9 床面積 139.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
- ※10 床面積 93.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※11 床面積 95.06 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。
- ※12 2015 年 1 月 9 日に追加取得した隣接土地 (251.91 m²) についての記載です。
- ※13 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。
- ※14 信託受益権の準共有持分の 49%部分についての記載です。
- ※15 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。
- ※16 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。

参考資料 2 セカンドオピニオンサマリー

CONZE (コンツェ) 恵比寿 セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	CONZE (コンツェ) 恵比寿
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-261219）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。