

2019年3月8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 柏崎和義
(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 柏崎和義
問合せ先
執行役員財務・IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

交換による国内不動産信託受益権の取得
(渋谷道玄坂スカイビル、東急番町ビル(追加取得))
及び譲渡(カレイド渋谷宮益坂)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は、本日、下記のとおり、交換による国内不動産信託受益権の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本交換」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。なお、取得資産である「渋谷道玄坂スカイビル」及び「東急番町ビル(追加取得)」について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

記

1. 本交換の概要

- (1) 交 換 先: 東京急行電鉄株式会社(以下「東急電鉄」といいます。)
(後記「6. 交換先の概要」をご参照下さい。)
- (2) 契 約 締 結 日: 2019年3月8日(金)
- (3) 引 渡 日: 2019年3月28日(木)
- (4) 本取得の概要
 - ① 渋谷道玄坂スカイビル
 - (i) 取 得 資 産: 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - (ii) 物 件 名 称: 渋谷道玄坂スカイビル
 - (iii) 用 途: 事務所、店舗、駐車場
 - (iv) 取 得 価 額: 8,100百万円(注)
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
 - ② 東急番町ビル(追加取得)
 - (i) 取 得 資 産: 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
 - (ii) 物 件 名 称: 東急番町ビル

- (iii) 用 途：事務所、店舗、駐車場
- (iv) 取得割合：信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 3.6%
- (v) 取得価額：1,040 百万円(注)
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)

(5) 本譲渡の概要

- (i) 譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (ii) 物件名称：カレイド渋谷宮益坂
- (iii) 用 途：店舗、駐車場
- (iv) 譲渡価額：7,780 百万円
- (v) 帳簿価額：5,053 百万円（譲渡日時点の見込み額）
- (vi) 譲渡価額と帳簿価額の差額：2,726 百万円（譲渡日時点の見込み額）（注）

(注) 当該金額の一部につき、本取得資産の圧縮記帳を行う予定です。詳細は後記「(6)②圧縮記帳」をご参照下さい。

(6) その他

- ① 交換差金：渋谷道玄坂スカイビル及び東急番町ビル（追加取得）の取得価額とカレイド渋谷宮益坂の譲渡価額との差額である交換差金（1,360 百万円）については、引渡日に交換先である東急電鉄へ支払予定です。
- ② 圧縮記帳：本取得資産について、2,685 百万円の圧縮記帳を行う（法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する）予定です。これにより、取得資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で「渋谷道玄坂スカイビル」は 5,714 百万円、「東急番町ビル（追加取得）」は 739 百万円となる見込みです。

2. 本交換の理由

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、物件入替を含めた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、本交換を行うものです。

(1) 渋谷道玄坂スカイビルの取得

渋谷道玄坂スカイビルが所在する渋谷エリアは、近年オフィスマーケットとしての高いブランド力を有しており、特に IT 企業からの選好性が高いエリアです。さらに、同エリアは、再開発による大型物件の開業を控えるものの、オフィスビルの供給は依然として少なく、渋谷・恵比寿エリアのオフィス空室率は、直近で 0.2%（注 1）で推移するなど、高い稼働率が継続しています。

同物件は玉川通り（国道 246 号線）と道玄坂の交差点に位置する視認性の高いオフィスビルであり、建物は築 30 年を経過しているものの、エレベーター及び機械式駐車場等の基幹設備更新工事に加え、エントランスの大規模改修工事の適時適切な実施により競争力が維持されています。さらに、現在入居しているテナントの平均賃料は足元の成約賃料と比較して低水準であることから、今後の賃料増額による内部成長が期待できる物件です。

取得日時点の同物件の賃料水準及び稼働率の見込みに基づいて算定した直近 1 年間の NOI 利回りは 3.8%（注 2）ですが、今後の賃料増額等による内部成長を織り込み、中長期的には NOI 利回り 4.0% を想定しています。

（注 1）2018 年 12 月末時点、出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」「渋谷・恵比寿エリア」

（注 2）2019 年 3 月 28 日時点の見込み年間平均稼働率 99.3%を前提に算出

(2) 東急番町ビルの取得（追加取得）

東急番町ビルが所在する番町エリアは、都心へのアクセス性が良好であり、番町を含む神田・飯田橋エリアの空室率は、直近では 0.2%（注）で推移しています。

同物件は、JR 線を含む鉄道 4 線が接続する市ヶ谷駅から徒歩 3 分圏内に立地するオフィスビルであり、本投資法人が 2016 年 3 月に信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 49.0%を東急電鉄より取得しました。取得以降、高い稼働率を維持しており、今般の追加取得により、同社との準共有持分割合が過半の 52.6%へ増加します。

（注）2018 年 12 月末時点、出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」
「神田・飯田橋エリア」

(3) カレイド渋谷宮益坂の譲渡

カレイド渋谷宮益坂は、本投資法人が 2013 年 8 月より保有する商業施設物件であり、取得以来、継続的に資産価値の維持・向上に努め、高い稼働率を維持してきました。

同物件は当面、安定的に収益に貢献することが期待される物件ではあるものの、築 27 年が経過し、将来、基幹設備の更新に伴う資金負担が見込まれ、本投資法人としては、これらへの対応が課題であると認識していました。

かかる状況において、東急電鉄より同社の中期経営計画上の重点施策である「エンタテインメントシティ SHIBUYA」の実現を企図した譲渡打診を受け、本交換を行うことにより、ポートフォリオクオリティの向上、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断しました。

本交換は、本投資法人のスポンサーである東急電鉄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」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である「Greater SHIBUYA（注）」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）渋谷駅を中心とした半径 2.5 km 圏内をいいます。

3. 取得資産の内容

(1) 渋谷道玄坂スカイビル

物件の名称		渋谷道玄坂スカイビル				
特定資産の種類		国内不動産を主な信託財産とする信託受益権				
信託受託者 信託期間		三井住友信託銀行株式会社 2004年9月24日から2029年3月末日(予定)				
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区円山町22番1、22番4、22番6、22番12、22番13、22番14、 22番15、22番16、84番8				
		(建物) 東京都渋谷区円山町22番地1、22番地4、22番地6、22番地12、22番地 13、22番地14、22番地15、22番地16、84番地8				
	(住居表示)	東京都渋谷区円山町28番1号				
交通		京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約5分 京王井の頭線「神泉」駅徒歩約3分				
用途		事務所、店舗、駐車場				
用途地域		商業地域				
面積(登記簿上の表示)		(土地) 721.34 m ² (注)				
		(建物) 5,644.91 m ²				
構造(登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建				
竣工年月(登記簿上の表示)		1988年3月				
設計会社		株式会社日建設計				
施工会社		東急建設株式会社				
検査機関		東京都都市整備局				
耐震性		PML6.4%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社の2019 年2月12日付地震リスク評価(詳細)報告書に基づきます。) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。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年間に起こる可能性のある 大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格 に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の 現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地 域要因、構造検討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				
取得価額		8,100百万円				
鑑定評価額		8,290百万円(価格時点:2019年2月1日)				
		鑑定機関: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		株式会社 竹中工務店				
建物状況評価報告書作成日		2019年2月21日				
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社				
取得後の担保の状況		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。				
特記事項		本物件で使用中のコンデンサー2台に、微量のPCBが含有されており、当該機器に ついては、本投資法人による信託受益権の取得までに、売主の費用及び責任により 撤去する予定です。				
テナ ント の 内 容	テナントの総数	9				
	想定総賃料収入	年間382百万円				
	敷金・保証金	214百万円(2019年1月31日現在)				
	想定NOI	年間307百万円				
	想定償却後NOI	年間272百万円				
	総賃貸面積	4,133.21 m ² (建物全体)				
	総賃貸可能面積	4,133.21 m ² (建物全体)				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の 稼働率の推移	2015年 1月末時点	2016年 1月末時点	2017年 1月末時点	2018年 1月末時点	2019年 1月末時点

		100.0%	92.0%	100.0%	89.8%	100.0%
<p>(注)私道負担部分(約24.31㎡)を含みます。 ※テナントの総数、想定総賃料収入及び稼働率は、取得日時点(2019年3月28日)における見込みに基づき記載しています。 ※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(2019年3月28日)の見込み年間平均稼働率(99.3%)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、2018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。</p>						

(2) 東急番町ビル(追加取得)

物件の名称	東急番町ビル	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分	
信託受託者 信託期間	三井住友信託銀行株式会社 2016年3月24日から2029年3月末日(予定)	
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区四番町6番2、6番12、6番13、6番14、6番16、6番17、6番18、6番19、6番20、6番21、6番22、6番23、6番24、6番25、6番26、6番27、6番28、6番29、6番30、6番31、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36、6番39、6番40 (建物) 東京都千代田区四番町6番地21、6番地2、6番地12、6番地13、6番地14、6番地16、6番地17、6番地18、6番地19、6番地20、6番地22、6番地23、6番地24、6番地25、6番地26、6番地31、6番地32、6番地33、6番地39、6番地40
	(住居表示)	未実施
	交通	JR中央本線・総武線、東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅徒歩約3分
用途	事務所、店舗、駐車場	
用途地域	商業地域、第一種住居地域	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	2,754.18㎡(全体)2,573.80㎡(取得に係る面積(注1))
	(建物)	15,834.55㎡(全体)11,431.09㎡(取得に係る区分所有区画の専有面積(注2))
構造(登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根11階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	2011年9月	
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント	
施工会社	東急建設株式会社	
検査機関	一般財団法人日本建築センター(指定確認検査機関)	
耐震性	PML3.3%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社の2019年1月25日付地震リスク評価(詳細)報告書に基づきます。)PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。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年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討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)	区分所有権
取得価額	1,040百万円	
鑑定評価額	1,040百万円(価格時点:2019年2月1日)	
	鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社	
建物状況評価報告書作成者	株式会社イー・アール・エス	
建物状況評価報告書作成日	2019年1月25日	
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社	
取得後の担保の状況	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。	

特記事項		<p>1. 本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地は信託受託者が所有していますが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地（以下「一体土地」といいます。）は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者の間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。なお、一体土地については、抵当権が設定されています。</p> <p>2. 本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。</p> <p>3. 本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。</p> <p>4. 区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東急電鉄（本投資法人による本取得後の準共有持分割合 47.4%）との間で、2016年2月26日付で信託受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）を締結しており、また、本日付で本取得に伴う変更覚書を締結する予定です。信託受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）では、①信託受益権の分割を請求しない旨、②信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、④信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、⑤受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。</p>				
テナントの内容	テナントの総数	7				
	想定総賃料収入	年間 41 百万円				
	敷金・保証金	28 百万円（2019年1月31日現在）				
	想定 NOI	年間 34 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 24 百万円				
	総賃貸面積	12,269.46 m ² （建物全体）				
	総賃貸可能面積	12,269.46 m ² （建物全体）				
	稼働率	100.0%				
最近5年間の稼働率の推移	2015年 1月末時点	2016年 1月末時点	2017年 1月末時点	2018年 1月末時点	2019年 1月末時点	
	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	90.1%	
<p>(注1) 本投資法人が取得を予定している信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 3.6%に対応する敷地面積は約 92.65 m²です。</p> <p>(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 3.6%に対応する専有面積は約 411.51 m²です。</p> <p>※ テナントの総数、想定総賃料収入及び稼働率は、取得日時点（2019年3月28日）における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 想定総賃料収入、敷金・保証金、想定 NOI 及び想定償却後 NOI は信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 3.6%相当額を記載しております。</p> <p>※ 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（2019年3月28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、2018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. 譲渡資産の内容

物件の名称	カレイド渋谷宮益坂				
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権				
信託受託者 信託期間	三菱UFJ信託銀行株式会社 2003年10月31日から2023年7月31日（予定）				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番4			
	(住居表示)	(建物) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番地4			
交通	東京メトロ銀座線等「渋谷」駅徒歩約1分				
用途	店舗、駐車場				
用途地域	商業地域				
面積（登記簿上の表示）	(土地)	821.65 m ²			
	(建物)	4,475.10 m ²			
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付6階建				
竣工年月（登記簿上の表示）	1992年1月				
所有形態	(土地)	所有権			
	(建物)	所有権			
取得年月日	2013年8月16日				
取得価額	5,150百万円				
期末算定価額	7,340百万円（価格時点：2018年7月31日）				
	鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社				
帳簿価額	5,053百万円（譲渡日時点の見込み額）				
譲渡価額	7,780百万円				
譲渡損益	2,726百万円（譲渡価額と帳簿価額（譲渡日時点の見込み額）の差額）				
譲渡時鑑定評価額	7,550百万円（価格時点：2019年2月1日）				
	鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社				
テナントの内容	テナントの総数	8（本書の日付現在）			
	総賃料収入	年間371百万円（2017年8月1日～2018年7月31日の実績数値）			
	敷金・保証金	222百万円（2018年7月31日時点）			
	NOI	年間264百万円（2017年8月1日～2018年7月31日の実績数値）			
	償却後NOI	年間227百万円（2017年8月1日～2018年7月31日の実績数値）			
	総賃貸面積	3,399.34 m ² （2018年7月31日時点）			
	総賃貸可能面積	3,399.34 m ² （2018年7月31日時点）			
	稼働率	100.0%（2018年7月31日時点）			
最近5年間の稼働率の推移	2014年7月末時点	2015年7月末時点	2016年7月末時点	2017年7月末時点	2018年7月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%
譲渡に際しての特記事項	特記すべき事項はありません。				

5. 鑑定評価書の概要

(1) 取得資産

① 渋谷道玄坂スカイビル

(単位：千円、単位未満切捨て)

物件名：渋谷道玄坂スカイビル	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	2019年2月1日	
価格の種類	正常価格	
鑑定評価額	8,290,000	収益価格を採用
収益価格	8,290,000	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	8,460,000	
(1)運営収益(①-②)	420,120	
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	432,495	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
②空室等損失	12,375	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)	97,806	
③維持管理費	18,984	実績値を採用
④水道光熱費	22,698	実績等を基に査定
⑤修繕費	8,694	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	9,894	予定契約の料率を採用
⑦テナント募集費用等	5,193	想定入替率に基づき査定
⑧公租公課	28,514	2018年度の実績を基に査定
⑨損害保険料	818	見積額を採用
⑩その他費用	3,007	実績等を基に査定
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	322,314	
(4)一時金の運用益	2,617	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	20,287	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))	304,645	
(7)還元利回り	3.60%	
DCF法による収益価格	8,120,000	
割引率	3.40%	
最終還元利回り	3.80%	
積算価格	4,860,000	
土地比率	92.0%	
建物比率	8.0%	
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。	

②東急番町ビル（追加取得）

（単位：千円、単位未満切捨て）

物件名：東急番町ビル（追加取得）	内 容	根 拠 等
鑑定機関： 大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2019年2月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	1,040,000	収益価格を採用
収益価格	1,040,000	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	1,070,000	—
(1)運営収益(①-②)	43,666	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	45,003	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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定
②空室等損失	1,336	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	9,479	—
③維持管理費	1,237	依頼者から入手した実績額を妥当と判断し計上
④水道光熱費	2,363	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
⑤修繕費	561	依頼者から入手したエンジニアリングレポートの修繕費年平均額を計上
⑥プロパティマネジメントフィー	1,324	依頼者から入手した資料に基づき査定の上、計上
⑦テナント募集費用等	299	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき計上
⑧公租公課	3,526	2018年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	59	実績額に基づき計上
⑩その他費用	106	実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	34,186	—
(4)一時金の運用益	298	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定し、計上
(5)資本的支出	288	依頼者から入手したエンジニアリングレポートの更新費年平均額に、CMフィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	34,195	—
(7)還元利回り	3.2%	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	1,030,000	—
割引率	3.0%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	763,000	—
土地比率	82.6%	—
建物比率	17.4%	—
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。	

(2) 譲渡資産

(単位：千円、単位未満切捨て)

物件名：カレイド渋谷宮益坂	内 容	根 拠 等
鑑定機関： 大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2019年2月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	7,550,000	収益価格を採用
収益価格	7,550,000	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	7,720,000	—
(1)運営収益(①-②)	369,918	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	381,224	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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定
②空室等損失	11,305	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	90,368	—
③維持管理費	16,101	現行契約に基づき、計上
④水道光熱費	41,335	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
⑤修繕費	2,283	依頼者から入手したエンジニアリングレポートの修繕費年平均額を計上
⑥プロパティマネジメントフィー	6,659	依頼者から入手した資料に基づき査定の上、計上
⑦テナント募集費用等	2,285	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき計上
⑧公租公課	20,153	2018年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	469	実績額に基づき計上
⑩その他費用	1,080	実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	279,550	—
(4)一時金の運用益	2,016	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定し、計上
(5)資本的支出	11,285	依頼者から入手したエンジニアリングレポートの更新費年平均額に、CMフィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	270,282	—
(7)還元利回り	3.5%	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	7,470,000	—
割引率	3.3%	—
最終還元利回り	3.7%	—
積算価格	6,730,000	—
土地比率	93.2%	—
建物比率	6.8%	—
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

6. 交換先の概要

名称	東京急行電鉄株式会社
本店所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号
代表者	取締役社長 高橋 和夫
資本金	121,724 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業 他
設立年月日	1922 年 9 月 2 日
直前営業期間の純資産	747,049 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の総資産	2,264,636 百万円 (2018 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	2019 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 5.01%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（以下「投信法」といいます。）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	当該会社は、投信法及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。

7. 物件取得者等の状況(渋谷道玄坂スカイビル)

	現所有者	前所有者
名称	東京急行電鉄株式会社	特別な利害関係にある者以外の者
特別な利害関係にある者との関係	上記6. 交換先の概要「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。	当該会社は利害関係人には該当しません。
取得経緯・理由等	投資運用目的	利害関係人以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。
取得価額	1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。	利害関係人以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。
取得時期	2016年4月1日	利害関係人以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。

8. 利害関係人等との取引

(1) 渋谷道玄坂スカイビル

①信託受益権交換契約締結

渋谷道玄坂スカイビルの取得先は東急電鉄であり、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、同規程に基づく手続きを実施の上、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得します。さらに、大和不動産鑑定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。

②プロパティ・マネジメント契約の締結

渋谷道玄坂スカイビルのプロパティ・マネジメント業務の委託先は東急電鉄であり、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に該当するため、同規程に基づく手続きを実施の上、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。

(2) 東急番町ビル(追加取得)

東急番町ビル(追加取得)の取得先は東急電鉄であり、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に該当するため、同規程に基づく手続きを実施の上、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。

(3) カレイド渋谷宮益坂

カレイド渋谷宮益坂ビルの譲渡先は東急電鉄であり、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に該当するため、同規程に基づく手続きを実施の上、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。

以上の利害関係人等との取引につき、「利害関係者取引規程」に基づき複階層チェックを実施し、上記の結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。

(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③までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じです。

①東急電鉄等（以下のいずれかに該当する者をいいます。）

- ・東急電鉄
- ・東急電鉄の連結子会社
- ・東急電鉄又は東急電鉄の連結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の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

②東急電鉄の連結決算上の関連会社

③東急不動産グループ各社（以下のいずれかに該当する者をいいます。）

- ・東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）
- ・東急不動産ホールディングスの連結子会社
- ・東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングスの連結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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

9. 媒介の概要

本交換にあたり、本投資法人に媒介取引はありません。

10. 本交換の日程

2019年3月8日 信託受益権取得・譲渡決定
信託受益権交換契約締結
渋谷道玄坂スカイビル プロパティ・マネジメント契約締結

2019年3月28日 信託受益権取得・譲渡(予定)
交換差金支払(予定)
渋谷道玄坂スカイビル プロパティ・マネジメント契約効力発生(予定)

11. 決済方法

本交換の交換差金は、2019年3月28日の引渡時に一括決済します。

12. 資金調達の概要

本交換に係る資金は、自己資金を充当します。

1 3. 今後の見通し

本交換により、不動産等売却益が 40 百万円計上される見込みであり、2018 年 9 月 13 日付にて公表した、運用状況の予想及び分配金予想につき 2019 年 7 月期（第 32 期）の運用状況の予想及び分配金の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「2019 年 1 月期（第 31 期）及び 2019 年 7 月期（第 32 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本交換実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2019 年 3 月 28 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 渋谷道玄坂スカイビル外観写真、案内図
- ・参考資料 4 東急番町ビル外観写真、案内図

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、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 本交換実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2019年3月28日時点における想定)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※10	2018年7月期 (第30期) 期末算定価額 (百万円)
R	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	6.6%	29,800
R	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.1%	5,610
R	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	2.5%	8,090
R	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	2.9%	12,600
R	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 ※1	14,700	10.7%	21,600
			2005年8月2日 ※2	9,800		
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2006年10月31日	5,116	2.2%	5,100
R	代官山フォーラム	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2008年4月22日	4,136	1.8%	3,480
商業施設計				66,022	28.8%	86,280
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	2003年9月11日	22,400	9.8%	18,700
O	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	2.0%	6,000
O	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	2.9%	9,740
O	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,450	1.9%	5,530
O	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	2003年9月10日	3,570	1.6%	4,520
O	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.1%	5,380
O	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※3	8,630	4.4%	11,100
			2007年9月21日 ※4	1,100		
			2007年9月21日 ※5	200		
			2007年10月26日 ※6	140		
			2015年1月21日 ※7	107		
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都心5区地域	2008年1月31日	8,500	3.7%	7,260
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.4%	5,980
O	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.9%	9,060
O	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.9%	12,000
O	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	2.0%	6,290
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心5区地域	2011年2月15日	5,010	2.2%	5,180
O	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	2.3%	9,250
O	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.4%	19,900
			2015年1月9日	1,850		
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都心5区地域	2015年10月30日	2,750	1.2%	2,990
O	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016/3/24 ※8	12,740	5.6%	14,200
			2019/3/28 ※9	1,040	0.5%	1,040 ※11
O	ルーシッドスクエア恵比寿	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2018年8月1日	4,500	2.0%	4,700 ※12
O	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	3.5%	8,290 ※13
オフィス計				149,467	65.2%	167,110
C	メゾンピオニー都立大学	東急沿線地域	2017年11月15日	1,200	0.5%	1,200
複合施設計				1,200	0.5%	1,200
L	湘南モールフィル (底地)	その他地域	2006年4月28日	6,810	3.0%	6,560
L	OKIシステムセンター (底地)	その他地域	2013年3月27日	4,530	2.0%	5,220
L	REVE中目黒 (底地)	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,150 ※14
底地計				12,490	5.4%	12,930
合計				229,179	100.0%	267,520

- ※1 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
 ※2 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
 ※3 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。
 ※4 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。

- ※5 床面積 139.93 ㎡、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
- ※6 床面積 93.93 ㎡、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※7 床面積 95.06 ㎡、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。
- ※8 信託受益権の準共有持分の 49.0%部分についての記載です。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 2019 年 2 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※12 2018 年 6 月 30 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※13 2019 年 2 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※14 2018 年 6 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※15 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく上記ポートフォリオ全体の PML は 3.8%です。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。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 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。
- ※16 「用途」は、本投資法人が保有する物件を R 型（商業施設）、O 型（オフィス）、C 型（複合施設）及び L 型（底地）に分類したものです。

参考資料 2 セカンドオピニオンサマリー

渋谷道玄坂スカイビル セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	渋谷道玄坂スカイビル
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。 最有効使用を現況通り「店舗付事務所」と判定した。
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-210427 号）について、大和不動産鑑定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。

東急番町ビル（追加取得） セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	東急番町ビル（追加取得）
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。 最有効使用を現況通り「高層店舗付事務所」と判定した。
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501812374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。

カレイド渋谷宮益坂 セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	カレイド渋谷宮益坂
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。 最有効使用を現況通り「高層の店舗ビル」と判定した。
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501812372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

渋谷道玄坂スカイビル 外観写真



渋谷道玄坂スカイビル 案内図



参考資料 4

東急番町ビル 外観写真



東急番町ビル 案内図

