

2022年3月17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
財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の取得（目黒東山ビル）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	目黒東山ビル
所在地	東京都目黒区東山一丁目4番4号
取得価額	8,100百万円 (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	国内事業会社（後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。)
媒介の有無	有
取得決定日	2022年3月17日
契約締結日	2022年3月17日
取得日	2022年3月24日
代金支払日	2022年3月24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。

目黒東山ビル（以下、「取得資産」といいます。）の立地する中目黒エリアは、IT・アパレル・芸能関係の事務所や飲食店が多数集積しており、繁華性の高いエリアです。

取得資産は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約6分に所在するオフィスビルであり、山手通りに面する視認性の高い物件です。総賃貸可能面積は6,152.43 m²と中目黒エリアのオフィスビルとしては規模が大きく、希少性を有しています。建物は築27年ではあるものの、維持管理の状態は良好で、空調設備や照明更新等の大規模修繕工事も適切に行われています。さらに、取得資産は、本投資法人の重点投資対象地域であり、東急グループを中心とした再開発が進行する「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」（注1）に所在することから、中長期的な価値向上が期待できます。

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、特殊要因を排除して算定した直近1年間のNOI利回りは3.8%であり、中長期的にも安定した利益貢献を見込んでいます。

本取得の結果、キャッシュフローのさらなる安定化とトータルリターン（注2）の増大が期待されます。

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）渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

（注2）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

3. 取得資産の内容

取得資産の名称		目黒東山ビル
特定資産の種類		国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都目黒区東山一丁目 1316 番 1、1318 番 1、1318 番 2、1318 番 3、1318 番 4、1319 番 1、1319 番 2、1319 番 3、1319 番 4 (建物) 東京都目黒区東山一丁目 1316 番地 1、1318 番地 1、1318 番地 2、1318 番地 3、1318 番地 4、1319 番地 1、1319 番地 2、1319 番地 3、1319 番地 4
	(住居表示)	東京都目黒区東山一丁目 4 番 4 号
	交通	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約 6 分
用途		事務所
用途地域		商業地域
面積（登記簿上の表示）	(土地)	1,572.38 m ²
	(建物)	8,540.29 m ²
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
竣工時期（登記簿上の表示）		1995 年 3 月
設計会社		株式会社梓設計
施工会社		三井建設株式会社
検査機関		東京都
耐震性に関する事項		PML 5.0 %（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 2022 年 2 月 22 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（注 1）
	(建物)	区分所有権（注 2）
取得日		2022 年 3 月 24 日
取得価額		8,100 百万円
鑑定評価額	8,330 百万円（価格時点：2022 年 2 月 1 日）	
	鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所	
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		2022 年 2 月 21 日
プロパティ・マネジメント会社		東急株式会社
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		<p>1. 現所有者が一般社団法人環境共生住宅推進協議会から省エネ化推進事業に係る補助金の交付を受けており、本投資法人が当該事業における売主の地位を承継することに伴い、2016年3月31日から10年以内に本物件に係る譲渡等を行う場合は、当該法人の承認が必要となります。</p> <p>2. 本物件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おりますが、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。</p> <p>3. 都市計画道路の事業用地として敷地の一部が売却されたことにより、本建物は既存不適格物件となり、現行の建築関連諸法令に必ずしも合致するものではありません。特に容積率については現状の指定容積率 500%に対し、本建物は約 570%となっているため、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。</p> <p>4. 本土地について過去の所有者により土壌汚染調査が実施された結果、本土地には土壌汚染対策法の基準を超えるふっ素及びシアンが検出されました。本投資法人は、本物件の取得にあたり、土壌リスク調査を東京海上ディール株式会社へ委託しており、同社からは、地下水の引用利用はないものと推察され、地表部は被覆されているので、健康被害リスクは低いと考えられる旨の報告を受けています。</p> <p>5. 本土地上に存在しない建物の登記が残存していますが、現在、滅失登記手続中であり、本物件引渡しの前日までに完了する予定です。</p> <p>6. 屋上エレベーター機械室の排気ファン不動作が確認されていますが、売主の責任と負担において、是正措置が実施され、本物件引渡しの前日までに完了する予定です。</p> <p>7. 本物件の1階テナントの屋外広告物につき屋外広告物許可書が確認できていませんが、売主の責任と負担において、2022年4月末までに当該屋外広告物は遵法性上違反のない状態に是正され、本状況は解消される予定です。</p>				
		テナントの総数		11		
賃貸借の内容		想定総賃料収入		年間 420 百万円		
		敷金・保証金		306 百万円		
		想定 NOI		年間 310 百万円		
		想定償却後 NOI		年間 275 百万円		
		総賃貸面積		4,742.40 m ²		
		総賃貸可能面積		6,152.43 m ²		
		稼働率		77.1 %		
		最近 5 年間の稼働率の推移		2018 年 1 月末時点	2019 年 1 月末時点	2020 年 1 月末時点
		86.5 %	100.0 %	100.0 %	93.9 %	77.1 %
<p>(注 1) 本土地の南西側の一部 (約 100.86 m²) が建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路 (2 項道路) として通行の用に供されています。</p> <p>(注 2) 一棟の建物のすべての区分所有権を取得する予定です。</p> <p>※ テナントの総数、総賃貸面積、敷金・保証金及び稼働率は、2022 年 1 月末時点における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 (2022 年 3 月 24 日) の見込み年間平均稼働率 (95.7%) 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、2021 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

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：目黒東山ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2022年2月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	8,330,000	収益価格を採用
収益価格	8,330,000	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試算
直接還元法による収益価格	8,380,000	—
(1)運営収益(①-②)	441,137	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	467,566	現行賃料、新規賃料水準等に基づき中長期安定的に收受可能な貸室賃料収入及び共益費収入を計上
②空室等損失	26,429	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し空室等損失を計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	112,994	—
③維持管理費	32,400	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
④水道光熱費	20,590	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
⑤修繕費	12,495	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用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
⑥プロパティマネジメントフィー	9,232	実績、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
⑦テナント募集費用等	2,994	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
⑧公租公課	34,211	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定して計上
⑨損害保険料	446	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
⑩その他費用	626	実績に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	328,143	—
(4)一時金の運用益	3,839	中長期的に安定した敷金月数に稼働率を乗じて得た額に運用利回り(1.0%)を乗じて一時金の運用益を計上
(5)資本的支出	30,230	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計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	301,752	—
(7)還元利回り	3.6%	—
DCF法による収益価格	8,280,000	—
割引率	3.3%	—
最終還元利回り	3.6%	—
積算価格	8,200,000	—
土地比率	90.0%	—
建物比率	10.0%	—
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、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. 取得先の概要

名称等の開示については、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人・資産運用会社と、取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

6. 物件取得者等の状況

取得資産は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者から取得するものではありません。

7. 利害関係人等との取引

取得資産のプロパティ・マネジメント業務の委託先は東急株式会社であり、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。

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。

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)の連結子会社
- ・東急(株)又は東急(株)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比率が過半である特定目的会社又は特別目的会社

8. 決済方法等

本取得の売買代金は、物件引渡時に決済する予定です。

9. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、借入金及び自己資金を充当します。

（注）当該借入金の詳細については、本日公表の「短期借入金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本取得に伴う影響を含む2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想につきましては、本日公表の「2022年1月期 決算短信」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本取得及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2022年3月31日時点における想定）
- ・参考資料2 目黒東山ビル 写真
- ・参考資料3 目黒東山ビル 案内図

- ※ 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 本取得及び赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2022年3月31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 ※1	2022年1月期末 (第37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	6.5%	37,000
	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%	6,300
	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%	8,460
	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%	12,800
	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 ※2	14,700	10.6%	24,200
			2005年8月2日 ※3	9,800		
	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%	5,320
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	1.0%	2,280
	TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急沿線地域	2019年10月1日 ※4	1,548	1.4%	3,610
2020年3月4日 ※5			1,611			
商業施設 計				67,303	29.2%	99,970
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	2.0%	7,570
	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%	11,800
	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%	6,270
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.0%	5,760
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※6	8,630	4.4%	14,000
			2007年9月21日 ※7	1,100		
			2007年9月21日 ※8	200		
			2007年10月26日 ※9	140		
			2015年1月21日 ※10	107		
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.4%	6,350
	麴町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.9%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.9%	13,400
	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%	6,400
	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%	6,510
	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%	10,000
	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%	22,200
			2015年1月9日 ※11	1,850		
	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%	3,240
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	6.0%	15,700
			2019年3月28日 ※13	1,040		
	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	2.0%	4,910
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%	8,670	
OKIビジネスセンター 5号館	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	5.2%	12,700	
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	2.6%	6,070	
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	8.1%	18,800	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.5%	8,330	
オフィス 計				159,597	69.2%	198,880
住宅	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%	1,350
	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	0.7%	1,610
住宅 計				2,700	1.2%	2,960
底地	REVE中目黒（底地）	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,150
底地 計				1,150	0.5%	1,150
合 計				230,750	100.0%	302,960

※1 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。

※2 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。

※3 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。

※4 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。

- ※5 信託受益権の準共有持分の51%部分についての記載です。
- ※6 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。
- ※7 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。
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 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。
- ※12 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
- ※13 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。
- ※14 鑑定評価額は、2022年2月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

参考資料 2

目黒東山ビル 写真



参考資料 3

目黒東山ビル 案内図

