

平成 30 年 7 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
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
問合せ先
執行役員財務・IR部長
柏崎和義
山川 潔
TEL.03-5428-5828

国内不動産信託受益権の取得（ルーシッドスクエア恵比寿）
及び譲渡（TOKYU REIT 木場ビル）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「本取引」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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ① 取得資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物件名称：ルーシッドスクエア恵比寿
- ③ 用途：事務所、店舗、駐車場
- ④ 取得価額：4,500 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。)
- ⑤ 契約締結日：平成 30 年 7 月 13 日(金)
- ⑥ 取得予定日：平成 30 年 8 月 1 日(水)
- ⑦ 取得先：国内特定目的会社（後記「6. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。)
- ⑧ 取得資金：譲渡代金及び自己資金

(2) 本譲渡の概要

- ① 譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物件名称：TOKYU REIT 木場ビル
- ③ 用途：事務所、店舗、駐車場
- ④ 譲渡価額：4,250 百万円
- ⑤ 帳簿価額：3,861 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- ⑥ 譲渡価額と帳簿価額の差額：388 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- ⑦ 契約締結日：平成 30 年 7 月 13 日(金)
- ⑧ 譲渡予定日：平成 30 年 8 月 1 日(水)
- ⑨ 譲渡先：国内特定目的会社（後記「6. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。)

2. 本取引の理由

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、本取引を行うものです。取得及び譲渡の理由は以下の通りです。

(1) ルーシッドスクエア恵比寿の取得

ルーシッドスクエア恵比寿（以下、「取得予定資産」）が所在する恵比寿エリアは、渋谷エリアとの連担性があり、交通利便性に優れ、飲食店が充実していること等から、外資・アパレル・サービス・IT企業に対する訴求力が強いエリアです。さらに、同エリアは、大型物件が少なく、新規供給が限定的で、渋谷・恵比寿エリアのオフィス空室率は、直近では0.6%（注1）で推移するなど、安定した需給が続いています。これらに加え、本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」といいます。）が主導する渋谷駅周辺再開発により、渋谷のみならず、恵比寿、代官山、原宿や表参道など、その周辺地域の交流人口の増加も見込まれ、今後、同エリアのさらなる価値向上が期待されます。

取得予定資産は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約3分に立地するオフィスビルであり、周辺には中小規模のオフィスビルや飲食店が集積しています。建物は築26年を経過しているものの、外観・内装は適切にリニューアルが実施されており、最寄駅への至近性からも、同エリア内において高い競争力を有しています。

取得予定日時点の取得予定資産の賃料水準及び稼働率の見込みに基づき算定した直近1年間のNOI利回りは3.2%（注2）ですが、今後の運用努力による内部成長を織り込み、中長期的にはNOI利回り3.7%を想定しています。

（注1）平成30年3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）取得予定日以降、一部テナントの退去を見込み、平成31年1月末日時点の見込み稼働率82.6%を前提に算出

(2) TOKYU REIT 木場ビルの譲渡

TOKYU REIT 木場ビル（以下、「譲渡予定資産」）は、本投資法人が平成22年10月に取得し、築26年を経過していますが、平成23年に外壁改修工事、平成25年に共用部リニューアル工事を実施する等、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。

今後も譲渡予定資産の競争力を維持・向上させるためには、基幹設備の更新や大規模修繕等が必要であり、さらに、現在入居中の一部の大口テナントが平成30年7月31日に退去予定であることから、本投資法人としては、これらへの対応が今後の課題であると認識していました。

かかる状況において、譲渡先より取得意向表明を受け、現在の市場環境において譲渡することが最善と判断しました。

上記（1）の取得予定資産と上記（2）の譲渡予定資産との資産入替の結果、本投資法人の重点投資対象地域である東京都心5区地域と東急沿線地域の双方に該当する渋谷区所在の好立地物件を取得することにより、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）の増大が期待され、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考えています。

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）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

3. 取得資産の内容

物件の名称		ルーシッドスクエア恵比寿				
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 平成17年5月31日から平成40年7月末日（予定）				
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区東三丁目2番11 (建物) 東京都渋谷区東三丁目2番地11				
	(住居表示)	東京都渋谷区東三丁目25番11号				
	交通	JR山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」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) 478.40 m ²				
		(建物) 2,603.30 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7階建				
竣工年月（登記簿上の表示）		平成4年4月				
設計会社		株式会社たく一級建築士事務所・株式会社交通建築設計事務所共同企業体				
施工会社		安藤建設株式会社				
検査機関		渋谷区				
耐震性		PML5.5%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社の平成30年3月8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				
取得予定価額		4,500百万円				
鑑定評価額		4,700百万円（価格時点：平成30年6月30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		清水建設株式会社				
建物状況評価報告書作成日		平成30年6月6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		消防用設備等点検において流量計の交換を要する旨の指摘がありますが、取得までに売主の責任と負担で是正する予定です。				
テナントの内容	テナントの総数	8				
	想定総賃料収入	年間182百万円				
	敷金・保証金	121百万円（平成30年5月31日現在）				
	想定NOI	年間145百万円				
	想定償却後NOI	年間124百万円				
	総賃貸面積	1,879.17 m ² （建物全体）				
	総賃貸可能面積	1,879.17 m ² （建物全体）				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成26年 5月末時点	平成27年 5月末時点	平成28年 5月末時点	平成29年 5月末時点	平成30年 5月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	

- ※ テナントの総数、想定総賃料収入及び稼働率は、取得予定日時点(平成 30 年 8 月 1 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、取得予定日以降、一部テナントの退去を見込み、平成 31 年 1 月末日時点の見込み稼働率(82.6%)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、平成 30 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 年間に想定される費用をもって算出しています。

4. 譲渡資産の内容

物件の名称		TOKYU REIT 木場ビル				
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		三菱UFJ信託銀行株式会社 平成 14 年 8 月 30 日から平成 32 年 10 月 31 日				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都江東区東陽三丁目 21 番 5、21 番 7、21 番 9、21 番 11、21 番 12、21 番 13、21 番 14、21 番 15、21 番 17、21 番 18				
		(建物) 東京都江東区東陽三丁目 21 番地 12、21 番地 5、21 番地 13、21 番地 15、21 番地 9、21 番地 17、21 番地 18、21 番地 14、21 番地 11				
	(住居表示)	東京都江東区東陽三丁目 7 番 13 号				
交通		東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約 2 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)		1,259.52 m ²		
		(建物)		7,513.09 m ² ※ 駐車場部分(41.74 m ²)を含みます。		
構造(登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
竣工年月(登記簿上の表示)		平成 4 年 2 月				
所有形態		(土地)		所有権		
		(建物)		所有権		
取得年月日		平成 22 年 10 月 29 日				
取得価額		4,000 百万円				
期末算定価額		4,020 百万円(価格時点:平成 30 年 1 月 31 日)				
		鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社				
帳簿価額		3,861 百万円(譲渡予定日時点の見込み額)				
譲渡価額		4,250 百万円				
譲渡損益		388 百万円(譲渡価額と帳簿価額(譲渡予定日時点の見込み額)の差額)				
譲渡時鑑定評価額		4,010 百万円(価格時点:平成 30 年 6 月 30 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	6 (本書の日付現在)				
	総賃料収入	年間 283 百万円(平成 29 年 2 月 1 日~平成 30 年 1 月 31 日の実績数値)				
	敷金・保証金	248 百万円(平成 30 年 1 月 31 日現在)				
	NOI	年間 202 百万円(平成 29 年 2 月 1 日~平成 30 年 1 月 31 日の実績数値)				
	償却後 NOI	年間 134 百万円(平成 29 年 2 月 1 日~平成 30 年 1 月 31 日の実績数値)				
	総賃貸面積	5,797.79 m ² (平成 30 年 1 月 31 日現在)				
	総賃貸可能面積	5,797.79 m ² (平成 30 年 1 月 31 日現在)				
	稼働率	100.0%(平成 30 年 1 月 31 日現在)				
最近 5 年間の稼働率の推移		平成 26 年 1 月末日時点	平成 27 年 1 月末日時点	平成 28 年 1 月末日時点	平成 29 年 1 月末日時点	平成 30 年 1 月末日時点
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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) ルーシッドスクエア恵比寿

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：ルーシッドスクエア 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	2018年6月30日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	4,700,000	収益価格を採用
収益価格	4,700,000	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	4,750,000	—
(1)運営収益(①-②)	202,702	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	208,378	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
②空室等損失	5,675	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)	35,298	—
③維持管理費	5,850	実績値を採用
④水道光熱費	9,581	実績等を基に査定
⑤修繕費	2,738	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	4,296	予定契約の料率を採用
⑦テナント募集費用等	1,210	想定入替率に基づき査定
⑧公租公課	10,467	2018年の実績を基に査定
⑨損害保険料	323	見積額を採用
⑩その他費用	831	実績等を基に査定
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	167,404	—
(4)一時金の運用益	1,228	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	7,066	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))	161,565	—
(7)還元利回り	3.4%	—
DCF法による収益価格	4,640,000	—
割引率	3.1%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	2,420,000	—
土地比率	94.0%	—
建物比率	6.0%	—
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) TOKYU REIT 木場ビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：TOKYU REIT木場ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成 30 年 6 月 30 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	4,010,000	収益価格を採用
収益価格	4,010,000	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
直接還元法による価格	4,030,000	—
(1)運営収益(①-②)	279,190	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	292,968	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空室損失相当額	13,777	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)	82,885	—
③維持管理費	16,665	現行契約に基づき、計上
④水道光熱費	24,202	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	8,554	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	5,405	現行契約内容に基づき査定のうえ、計上
⑦テナント募集費用等	1,947	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	22,775	平成 30 年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	535	現行契約に基づき、計上
⑩その他費用	2,800	実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	196,305	—
(4)一時金の運用益	2,315	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	25,293	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、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	173,327	—
(7)還元利回り	4.3%	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 法による価格	4,000,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.5%	—
積算価格	2,810,000	—
土地比率	76.2%	—
建物比率	23.8%	—
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	収益性の観点から市場価値を求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力の高い価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

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. 取得先及び譲渡先の概要

名称等の開示については、取得先及び譲渡先それぞれからの同意が得られていないため、非開示としています。

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

7. 物件取得者等の状況及び利害関係人等との取引

本取得予定資産は、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。

また、本取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は東京急行電鉄株式会社であり、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日を効力発生日とするプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。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、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

8. 媒介の概要

名称等並びに媒介手数料の内訳及び額の開示については、媒介者である国内事業会社の同意が得られていないため、非開示としています。

9. 本取引の日程

（1）ルーシッドスクエア恵比寿

平成30年7月13日	取得決定 受益権売買契約締結 プロパティ・マネジメント契約締結
平成30年8月1日	信託受益権取得(予定) 取得代金支払(予定) プロパティ・マネジメント契約効力発生(予定)

（2）TOKYU REIT 木場ビル

平成30年7月13日	譲渡決定 受益権売買契約締結
平成30年8月1日	信託受益権譲渡(予定) 譲渡代金受領(予定)

10. 決済方法

本取引の売買代金は、平成30年8月1日に引渡時一括決済をします。

11. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、本譲渡による譲渡代金及び自己資金を充当します。

12. 今後の見通し

本取引により、平成31年1月期（第31期）において、不動産等売却益が314百万円発生する見込みであり、既に公表している平成31年1月期（第31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「平成30年7月期（第30期）及び平成31年1月期（第31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」をご参照下さい。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（平成30年8月1日時点における想定）
- ・参考資料2 ルーシッドスクエア恵比寿外観写真
- ・参考資料3 ルーシッドスクエア恵比寿案内図

※ 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

参考資料 1 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 30 年 8 月 1 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 ※8	第29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)	平成15年9月10日	15,100	6.7%	28,500
R	レキシントン青山	東京都心5区地域	平成15年9月11日	4,800	2.1%	5,470
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成15年9月10日	5,770	2.6%	7,880
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)	平成16年3月1日	6,600	2.9%	12,400
R	cocoti (ココチ)	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成17年4月6日 ※1	14,700	10.9%	21,000
			平成17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	平成18年10月31日	5,116	2.3%	4,940
R	代官山フォーラム	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成20年4月22日	4,136	1.8%	3,440
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成25年8月16日	5,150	2.3%	7,340
商業施設計				71,172	31.8%	90,970
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成15年9月11日	22,400	10.0%	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)	平成15年9月11日	4,660	2.1%	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)	平成15年9月11日	6,620	3.0%	9,440
O	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	平成15年9月11日	4,450	2.0%	5,410
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	平成15年9月10日	3,570	1.6%	4,410
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	2.1%	5,240
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成16年12月15日 ※3	8,630	4.5%	10,800
			平成19年9月21日 ※4	1,100		
			平成19年9月21日 ※5	200		
			平成19年10月26日 ※6	140		
			平成27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	平成20年1月31日	8,500	3.8%	7,250
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成20年3月28日	5,480	2.4%	5,830
O	麹町スクエア	東京都心5区地域	平成22年3月19日	9,030	4.0%	8,840
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	平成22年3月26日	9,000	4.0%	11,300
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心5区地域	平成22年10月29日	4,600	2.1%	6,150
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心5区地域	平成23年2月15日	5,010	2.2%	5,030
O	TOKYU REIT 渋谷Rビル	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成25年8月16日	5,270	2.4%	9,180
O	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成25年8月16日	15,000	7.5%	19,800
			平成27年1月9日	1,850		
O	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東京都心5区地域	平成27年10月30日	2,750	1.2%	2,930
O	東急番町ビル	東京都心5区地域	平成28年3月24日	12,740	5.7%	14,200
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	平成30年8月1日	4,500	2.0%	4,700 ※9
オフィス 計				140,327	62.6%	155,210
C	メゾンピオニー都立大学	東急沿線地域	平成29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	平成18年4月28日	6,810	3.0%	6,490
L	OKIシステムセンター (底地)	その他地域	平成25年3月27日	4,530	2.0%	5,170
底地 計				11,340	5.1%	11,660
合計				224,039	100.0%	259,040

- ※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 m²、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 m²、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 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。
 ※8 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。
 ※9 ルーシッドスクエア恵比寿の期末算定価額は、平成30年6月30日時点の鑑定評価額を記載しています。
 ※10 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3.7%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。

- ※11 「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。
- ※12 本投資法人は、平成 30 年 9 月 27 日付で REVE 中目黒（底地）を取得する予定です。なお、当物件の詳細につきましては、平成 30 年 6 月 22 日公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ（REVE 中目黒（底地）」をご参照下さい。

参考資料 2

ルーシッドスクエア恵比寿 外観写真



参考資料 3

ルーシッドスクエア恵比寿 案内図

