

2023年7月14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

国内不動産信託受益権の譲渡（東京日産台東ビル）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	東京日産台東ビル
所在地	東京都台東区元浅草二丁目6番6号（住居表示）
譲渡価額	合計7,950百万円（本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回（準共有持分30%、準共有持分30%及び準共有持分40%。以下ではこれらを単に「第1回」、「第2回」、「第3回」と呼称することがあります。）に分けて譲渡することを予定しており、譲渡価額は以下の通りです。） 第1回：2,385百万円（準共有持分30%） 第2回：2,385百万円（準共有持分30%） 第3回：3,180百万円（準共有持分40%）
帳簿価額	第1回：1,096百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分30%） 第2回：1,083百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分30%） 第3回：1,441百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分40%）
譲渡損益 （注1）	第1回：1,288百万円 第2回：1,301百万円 第3回：1,738百万円
譲渡先	国内合同会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	無
譲渡決定日	2023年7月14日
契約締結日	2023年7月14日（注2）

譲渡日	第1回：2023年7月31日（準共有持分30%） 第2回：2024年1月31日（準共有持分30%） 第3回：2024年2月29日（準共有持分40%）
代金受取日 （注3）	第1回：2023年7月31日（準共有持分30%） 第2回：2024年1月31日（準共有持分30%） 第3回：2024年2月29日（準共有持分40%）

（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）第1回・第2回・第3回それぞれに関する売買契約を同日付で締結します。

（注3）各売買契約締結日に手付金として計802,950,000円を受領し、残代金は物件引渡毎に受領する予定です。

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。

東京日産台東ビル（以下、「本物件」といいます。）は、2003年9月に取得した東京都台東区に所在するオフィスビルです。本物件は築30年を経過していますが、取得以降、高い稼働率を維持しており、本投資法人の収益に貢献してまいりました。

一方で、エリア及び物件特性からテナント退去が生じた場合の減収リスクがあることや、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。

譲渡代金については、手元資金とし、2024年7月期までを目標に新規物件の取得を検討していきます（注2）。

なお、本譲渡に伴う不動産等売却益による分配金増加額の平準化及び、買換特例圧縮積立金（注3）の積み立て等を目的として、2023年7月31日に準共有持分の30%を、2024年1月31日に準共有持分の30%を、2024年2月29日に準共有持分の40%をそれぞれ譲渡する予定です。これにより、2023年7月期（第40期）に不動産等売却益1,283百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額610百万円、2024年1月期（第41期）に不動産等売却益1,297百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額692百万円、2024年7月期（第42期）に不動産等売却益1,727百万円及び買換特例圧縮積立金繰入額838百万円をそれぞれ計上する見込みです。

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、新規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。

（注3）「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ことを前提としています。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		東京日産台東ビル
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 受託期間		三菱UFJ信託銀行株式会社 2001年8月29日から2027年11月30日
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都台東区元浅草二丁目120番2、120番3、120番6、120番8、121番4、121番8、121番9、121番18、121番19 (建物) 東京都台東区元浅草二丁目121番地8、120番地2、120番地3、120番地6、120番地8、121番地4
	(住居表示)	東京都台東区元浅草二丁目6番6号
	交通	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約3分
用途		事務所・共同住宅・店舗
用途地域		商業地域
面積（登記簿上の表示）	(土地)	1,718.45 m ²
	(建物)	11,373.20 m ² (注1)
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2階付10階建
竣工時期(登記簿上の表示)		1992年9月
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
取得日		2003年9月11日
取得価額		4,450百万円
譲渡日		第1回：2023年7月31日（準共有持分30%） 第2回：2024年1月31日（準共有持分30%） 第3回：2024年2月29日（準共有持分40%）
譲渡価額		合計7,950百万円 第1回：2,385百万円（準共有持分30%） 第2回：2,385百万円（準共有持分30%） 第3回：3,180百万円（準共有持分40%）
鑑定評価額		6,480百万円（価格時点：2023年6月1日） 鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社
帳簿価額		第1回：1,096百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分30%） 第2回：1,083百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分30%） 第3回：1,441百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分40%）
譲渡損益 (注2)		第1回：1,288百万円 第2回：1,301百万円 第3回：1,738百万円
その他特筆すべき事項		1. 本物件は、建築基準法上商業地域に所在することによる用途に関する規制に違反した使用が、テナントによりなされていることが判明しましたが、テナントの責任と負担において、第1回の譲渡実行日までには是正することをテナントと合意しています。 2. 消火設備の不具合につき、在庫不足により是正に必要な部品の調達の目途が立たず、第1回の譲渡実行日には是正が完了しない見込みです（一時的な代替措置は既に完了しています。）が、本投資法人の責任と負担において、第1回の譲渡実行日から6か月経過後の日までには是正を完了することを譲渡先と合意しています。

賃貸借の内容	テナントの総数	17 (2023年1月31日時点)				
	総賃料収入	年間 415 百万円 (2022年2月1日～2023年1月31日の実績数値)				
	敷金・保証金	249 百万円 (2023年1月31日時点)				
	NOI	年間 279 百万円 (2022年2月1日～2023年1月31日の実績数値)				
	償却後 NOI	年間 175 百万円 (2022年2月1日～2023年1月31日の実績数値)				
	総賃貸面積	7,877.43 m ² (2023年1月31日時点)				
	総賃貸可能面積	7,877.43 m ² (2023年1月31日時点)				
	最近5年間の稼働率の推移	2019年 1月末時点	2020年 1月末時点	2021年 1月末時点	2022年 1月末時点	2023年 1月末時点
	93.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
(注1) 信託建物には事務所部分の他住居部分(8戸、合計賃貸可能面積 654.62 m ²)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：東京日産台東ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2023年6月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	6,480,000	収益価格を採用
収益価格	6,480,000	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	6,540,000	—
(1)運営収益 (①-②)	406,390	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	418,035	現行契約の賃料水準、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査定し、計上
②空室等損失	11,645	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定し、計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	133,913	—
③維持管理費	29,980	類似不動産の維持管理費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
④水道光熱費	39,974	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	9,267	依頼者から入手した ER の長期修繕費年平均額を計上(住宅部分のテナント入替費用を加算)
⑥プロパティマネジメントフィー	9,042	現行契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	2,401	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定し、計上
⑧公租公課	40,521	2023年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	725	現行契約額及び類似不動産の保険料を参考に査定し、計上
⑩その他費用	1,998	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	272,477	—
(4)一時金の運用益	2,480	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	32,878	依頼者から入手した ER 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))	242,079	—
(7)還元利回り	3.7%	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	6,460,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	4,340,000	—
土地比率	80.5%	—
建物比率	19.5%	—
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

名称等の開示については、譲渡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、譲渡先との間には、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。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る第2回及び第3回の各売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡に係る売買契約に定められた違約金に関する条項の概要は以下の通りです。

一方の当事者が第2回及び第3回の各売買契約に定める合意事項(表明保証条項を含みますがこれに限られません。)に違反し、かかる違反が重大なものであって当該違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合は、相手方当事者は、当該売買契約が実行されるまでの間、当該売買契約を解除することができます。かかる違反が違反当事者の責めに帰すべき事由によるものである場合、解除権者は、違反当事者に対し、第2回及び第3回の各売買契約に係る売買代金の10%相当額を違約金として売買契約の解除後30日以内に支払うよう請求することができます。

また、第2回の売買契約は、第1回の売買契約が失効、解除、解約その他の原因により終了した場合、第1回の売買契約と同一の原因により終了したものとみなし、当該原因に起因又は関連して売主・買主間で発生し得る第2回の売買契約上の効果(損害等の賠償請求、補償請求、違約金請求、本手付金との相殺を含みますがこれらに限られません。)についても第1回の売買契約上の効果にならうものとします。一方の当事者が第1回の売買契約に定める条項に違反し、相手方当事者がかかる違反により第1回の売買契約の目的を達成することができず、第1回の売買契約を解除した場合、第2回の売買契約も相手方当事者により解除されたものとみなされ、解除権者は違約金を請求することができます。

第3回の売買契約は、第1回又は第2回の売買契約が失効、解除、解約その他の原因により終了した場合、第1回又は第2回の売買契約と同一の原因により終了したものとみなし、当該原因に起因又は関連して売主・買主間で発生し得る第3回の売買契約上の効果(損害等の賠償請求、補償請求、違約金請求、本手付金との相殺を含みますがこれらに限られません。)についても第1回又は第2回の売買契約上の効果にならうものとします。一方の当事者が第1回又は第2回の売買契約に定める条項に違反し、相手方当事者がかかる違反により第1回又は第2回の売買契約の目的を達成することができず、第1回又は第2回の売買契約を解除した場合、第3回の売買契約も相手方当事者により解除されたものとみなされ、解除権者は違約金を請求することができます。

7. 決済方法等

各売買契約締結日に手付金として計802,950,000円を受領し、残代金は物件引渡毎に受領する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡に伴い、不動産等売却益が2023年7月期(第40期)に1,283百万円、2024年1月期(第41期)に1,297百万円、2024年7月期(第42期)に1,727百万円計上される見込みであり、2023年3月16日付にて公表した2023年7月期(第40期)及び2024年1月期(第41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「2023年7月期(第40期)及び2024年1月期(第41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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024年2月29日時点における想定）

- ※ 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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024年2月29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	2023年1月期末 (第39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	6.2%	38,000
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.0%	6,350
	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	2.4%	8,290
	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%	12,700
	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	10.1%	23,800
			2005年8月2日 ※4	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	2.1%	5,250
	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%	2,260
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%	3,510	
		2020年3月4日 ※6	1,611			
商業施設 計				67,303	27.7%	100,160
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%	7,720
	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%	12,200
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	5,950
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※7	8,630	4.2%	14,200
			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	2.3%	6,360
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,000
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	13,500
	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	1.9%	6,570
	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	2.2%	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	7.6%	24,400
			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	5.7%	16,000
			2019年3月28日 ※15	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	1.9%	4,750
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%	8,450	
OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.9%	13,600	
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	2.5%	6,100	
青山オーバービル	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%	8,330	
オフィス 計				151,837	62.4%	190,410
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%	1,400
	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%	1,640
住宅 計				2,700	1.1%	3,040
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	8.3%	20,400
複合施設 計				20,200	8.3%	20,400
底地	REVE中目黒（底地）	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,190
底地 計				1,150	0.5%	1,190
合 計				243,191	100.0%	315,200

※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。