

2022年10月28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

国内不動産信託受益権の譲渡（東急銀座二丁目ビル）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	東急銀座二丁目ビル
所在地	東京都中央区銀座二丁目15番2号（住居表示）
譲渡価額	8,970百万円
帳簿価額	4,285百万円（譲渡日時点の見込み価額）
譲渡損益	4,684百万円（注）
譲渡先	KR Ginza 特定目的会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	有
譲渡決定日	2022年10月28日
契約締結日	2022年10月28日
譲渡日	2022年11月30日
代金受取日	2022年11月30日

（注）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。

## 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。

東急銀座二丁目ビル（以下、「本物件」といいます。）は、2011年2月に取得した東京都中央区に所在するオフィスビルです。本投資法人は、本物件の主要テナントであるネットイヤーグループ株式会社より2022年9月30日をもって一部区画から退去する旨の申出を受け、後継テナントを検討していました。しかし、コロナ禍におけるオフィス賃貸マーケットの変化が、従前と同等の賃料水準での早期リースアップに影響を及ぼす可能性がありました。また、竣工から14年が経過し、今後は外壁改修などの大規模修繕が必要となるため、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）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、2022年9月14日に「国内不動産の取得（二子玉川ライズ）に関するお知らせ」で公表した、二子玉川ライズの取得資金の一部に充当する予定です。

なお、本譲渡により2023年1月期（第39期）に不動産等売却益4,586百万円を計上する見込みです。このうち2,958百万円については、「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）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. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		東急銀座二丁目ビル				
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（注1）				
信託受託者 受託期間		三井住友信託銀行株式会社 2022年11月30日から2032年11月30日（注1）				
所在地	（登記簿上の表示）	（土地） 東京都中央区銀座二丁目 215 番 1 （建物） 東京都中央区銀座二丁目 215 番地 1				
	（住居表示）	東京都中央区銀座二丁目 15 番 2 号				
交通		東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分 東京メトロ銀座線等「銀座」駅徒歩約8分				
用途		事務所・店舗				
用途地域		商業地域				
面積（登記簿上の表示）	（土地）	805.42 m <sup>2</sup>				
	（建物）	5,098.61 m <sup>2</sup>				
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階付き8階建				
竣工時期（登記簿上の表示）		2008年8月				
所有形態	（土地）	所有権				
	（建物）	所有権				
取得日		2011年2月15日				
取得価額		5,010百万円				
譲渡日		2022年11月30日				
譲渡価額		8,970百万円				
鑑定評価額	6,490百万円（価格時点：2022年7月31日）					
	鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所					
帳簿価額		4,285百万円（譲渡日時点の見込み価額）				
譲渡損益		4,684百万円（注2）				
その他特筆すべき事項		なし				
賃貸借の内容	テナントの総数	2（2022年7月31日時点）				
	総賃料収入	年間313百万円（2021年8月1日～2022年7月31日の実績数値）				
	敷金・保証金	252百万円（2022年7月31日時点）				
	NOI	年間250百万円（2021年8月1日～2022年7月31日の実績数値）				
	償却後 NOI	年間184百万円（2021年8月1日～2022年7月31日の実績数値）				
	総賃貸面積	3,473.16 m <sup>2</sup> （2022年7月31日時点）				
	総賃貸可能面積	3,473.16 m <sup>2</sup> （2022年7月31日時点）				
	最近5年間の稼働率の推移	2018年 7月末時点	2019年 7月末時点	2020年 7月末時点	2021年 7月末時点	2022年 7月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
（注1）本日現在、本物件は信託受益権化されていませんが、本投資法人は、本日現在、信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする停止条件付不動産管理处分信託契約を締結しており、当該停止条件付不動産管理处分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡する予定です。信託受託者及び受託期間は当該停止条件付不動産管理处分信託契約に基づき記載しています。						
（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：東急銀座二丁目ビル	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7月31日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	6,490,000	収益価格を採用
収益価格	6,490,000	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	6,520,000	—
(1)運営収益 (①－②)	310,848	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	322,210	現行賃料、新規賃料水準等に基づき中長期安定的に収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	11,362	類似不動産の稼働状況、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)	76,564	—
③維持管理費	16,696	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	19,980	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	3,472	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	6,469	実績、類似不動産における報酬率、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	2,322	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	27,254	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	252	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	119	実績に基づき計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	234,284	—
(4)一時金の運用益	2,416	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	8,510	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))	228,190	—
(7)還元利回り	3.5%	—
DCF 法による収益価格	6,460,000	—
割引率	3.2%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	5,180,000	—
土地比率	76.8%	—
建物比率	23.2%	—
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	KR Ginza 特定目的会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 22 番 5 号
代表者の役職・氏名	取締役 鎌形 武彦
事 業 内 容	資産流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に関わる業務
資 本 金	10 万円 (2022 年 10 月 28 日現在)
設 立 年 月 日	2022 年 10 月 13 日
純 資 産	10 万円 (2022 年 10 月 28 日現在)
総 資 産	10 万円 (2022 年 10 月 28 日現在)
主 な 株 主	特定社員・優先社員 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (as trustee of Keppel REIT) (2022 年 11 月 30 日譲渡予定日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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法人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・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき取引関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 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、当該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。

## 7. 決済方法等

本譲渡の売買代金は、物件引渡時に受領する予定です。

## 8. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2023 年 1 月期（第 39 期）に不動産等売却益が 4,586 百万円計上され、2022 年 9 月 14 日付にて公表した 2023 年 1 月期（第 39 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 1 月期（第 39 期）及び 2023 年 7 月期（第 40 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（2022年11月30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（2022年11月30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7月期末 (第38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	6.6%	37,500
	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%	6,260
	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%	8,290
	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	2.9%	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	10.8%	23,800
			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%	5,290
	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%	2,260
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%	3,510	
		2020年3月4日 ※5	1,611			
商業施設 計				67,303	29.6%	99,710
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%	7,760
	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%	12,100
	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,450	2.0%	6,270
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.1%	5,950
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※6	8,630	4.5%	14,100
			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	4.0%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	4.0%	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	2.0%	6,520
	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%	10,100
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	8.2%	24,400
			2015年1月9日 ※11	1,850		
			2022年6月30日 ※12	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	1.2%	3,270
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※13	12,740	6.1%	16,000
			2019年3月28日 ※14	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%	4,860	
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	3.6%	8,490	
OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	5.2%	13,000	
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%	6,100	
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	8.2%	19,500	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.6%	8,330	
オフィス 計				156,287	68.7%	196,800
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%	1,190
底地 計				1,150	0.5%	1,190
合 計				227,441	100.0%	300,660

- ※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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>) についての記載です。
- ※12 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。
- ※13 信託受益権の準共有持分の 49%部分についての記載です。
- ※14 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。