

2022年6月30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

国内不動産の増築工事竣工に伴う追加取得完了に関するお知らせ（東急虎ノ門ビル）

本投資法人は、2020年9月14日付「増築工事着工に関するお知らせ（東急虎ノ門ビル）」でお知らせした、東急虎ノ門ビルにおける増築工事及び既存建物の改修工事（以下、「本増築」といいます。）が完了し、本日、下記のとおり、増築部分の追加取得（以下、「本追加取得」といいます。）を完了しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本追加取得の概要

取得資産の名称	東急虎ノ門ビル（増築部分）
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
取得価額	1,722百万円（注1）
延床面積	2,050.64 m ² （注2）
施工会社	東急建設株式会社
取得日	2022年6月30日
取得資金	自己資金及び借入金

（注1）工事費、設計費、工事監理費、コンストラクション・マネジメント業務に係る報酬（以下、「CM報酬」といいます。）の合計値を記載しています。

なお、CM報酬は現時点における支払予定額（概算）を用いて算出しています。

（注2）本日以降に実施予定の建物表題変更登記の申請内容に基づいて記載しています。

2. 取得資産の内容

		本増築前	本増築後（注1）
取得資産の名称		東急虎ノ門ビル	
特定資産の種類		国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地)	東京都港区虎ノ門一丁目 216 番 2、217 番 1、217 番 2、217 番 3、217 番 4、220 番 1、220 番 2、220 番 3、220 番 4、220 番 5、220 番 6、220 番 7、220 番 8、220 番 9、220 番 10、220 番 11、220 番 12、220 番 13、220 番 14、220 番 15
		(建物)	東京都港区虎ノ門一丁目 216 番地 2、217 番地 1、217 番地 2、217 番地 3、217 番地 4、220 番地 1、220 番地 2、220 番地 3、220 番地 4、220 番地 5、(注2) 220 番地 6、220 番地 7、220 番地 9、220 番地 10、220 番地 11、220 番地 12、220 番地 13、220 番地 14、220 番地 15
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目 21 番 19 号	
交通		東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約 1 分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約 3 分	
用途（注2）		事務所・店舗	
用途地域		商業地域	
面積（注3）		(土地)	2,016.83 m ²
		(建物)	11,983.09 m ²
構造（注3）		鉄骨造陸屋根 10 階建	
竣工時期（注3）		2010 年 4 月	2010 年 4 月 2022 年 6 月（増築部分）
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	
耐震性に関する事項		PML 4.7%（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 6 月 27 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
取得日		2013 年 8 月 16 日 2015 年 1 月 9 日（隣接土地）	2013 年 8 月 16 日 2015 年 1 月 9 日（隣接土地（増築部分敷地）） 2022 年 6 月 30 日（増築部分）
取得価額		16,850 百万円 （内訳） 15,000 百万円 1,850 百万円（隣接土地）	18,572 百万円 （内訳） 15,000 百万円 1,850 百万円（隣接土地（増築部分敷地）） 1,722 百万円（増築部分）
鑑定評価額		22,200 百万円 （価格時点：2022 年 1 月 31 日）	24,400 百万円 （価格時点：2022 年 6 月 29 日）
		鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所	
担保の状況		なし	
その他特筆すべき事項		本土地の西側に接面している道路については、本物件の取得日時時点の境界線から本土地側に向けて拡幅される旨の都市計画決定が 1946 年になされており、当該部分（約 51.76 m ² ）には都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）に基づく建築制限があります。本建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています（なお、事業決定の具体的時期等については、本日現在未定です。）。	
賃貸借の内容		テナントの総数：4 稼働率：44.3%（2022 年 7 月 1 日時点の想定）	
<p>(注1) 「本増築後」の欄には、本増築後の本物件全体に係る情報を記載しています。 (注2) 本日以降に実施予定の建物表題変更登記の申請内容に基づいて記載しています。 (注3) 本増築前の記載については登記簿上の表示を、本増築後の記載については本日以降に実施予定の建物表題変更登記の申請内容に基づいてそれぞれ記載しています。</p>			

3. 本増築の効果

	本増築前	本増築後	比較増減
延床面積（注1）	12,557.47 m ²	14,640.55 m ²	+2,083.08 m ²
総賃貸可能面積	9,016.59 m ²	11,029.27 m ²	+2,012.68 m ²
基準階面積	984.55 m ²	1,187.18 m ²	+202.63 m ²
NOI（注2）	795 百万円	808 百万円	+12 百万円
NOI 利回り（注3）	4.72%	4.35%	-0.37 pts
償却後 NOI（注2）	655 百万円	601 百万円	-54 百万円
償却後 NOI 利回り（注3）	3.89%	3.24%	-0.65 pts

（注1）延床面積は検査済証の記載に基づいた数値であり、登記簿上の数値とは異なります。

（注2）NOI 及び償却後 NOI は、増築前については増築工事着工前である 2020 年 7 月期（第 34 期）の収支から特殊要素を排除した実績値を年換算した数値を、増築後については現時点における 2023 年 7 月期（第 40 期）の想定収支から特殊要素を排除した想定数値を年換算した数値を記載しています。

（注3）NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りは「2. 取得資産の内容」に記載の取得価額で、（注2）記載の NOI 又は償却後 NOI を除して算出しています。

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：東急虎ノ門ビル	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6月29日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	24,400,000	収益価格を採用
収益価格	24,400,000	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	24,500,000	—
(1)運営収益(①-②)	1,025,522	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	1,068,096	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	42,574	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)	257,606	—
③維持管理費	40,000	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	57,240	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	6,866	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	22,417	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	7,087	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	122,765	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	1,231	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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	767,916	—
(4)一時金の運用益	8,513	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	16,830	今後見込まれる支出を毎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))	759,599	—
(7)還元利回り	3.1%	—
DCF 法による収益価格	24,200,000	—
割引率	2.8%	—
最終還元利回り	3.1%	—
積算価格	23,700,000	—
土地比率	88.5%	—
建物比率	11.5%	—
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	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. 利害関係人等との取引

①増築工事の発注

本増築の工事発注先は東急建設株式会社であり、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、請負契約を締結しています。なお、本増築の工事費用につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティング及び株式会社インデックスエンジニアリングから取得しています。

②増築設計・増築工事監理業務の委託

本物件の増築設計・増築工事監理業務の委託先は株式会社東急設計コンサルタントであり、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、設計業務委託契約及び工事監理委託契約を締結しています。なお、増築設計・増築工事監理業務の費用につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティングから取得しています。

③コンストラクション・マネジメント業務の委託

本物件のコンストラクション・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、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。なお、コンストラクション・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティング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、本増築着工前に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

6. 支払時期及び金額

(単位未満切捨て)

支払済	530 百万円
2022年7月期(第38期)支払予定額	1,018 百万円
2023年1月期(第39期)支払予定額(注)	174 百万円
合計	1,722 百万円

(注) CM報酬は現時点における支払予定額(概算)を用いて算出しています。

7. 今後の見通し

本追加取得については、2022年3月17日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022年7月期(第38期)及び2023年1月期(第39期)の運用状況の予想の前提として織り込み済みであるため、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本追加取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧(2022年6月30日時点における想定)
- ・参考資料2 東急虎ノ門ビル 写真
- ・参考資料3 東急虎ノ門ビル 案内図

<ご参考>

- ・2020年9月14日付「増築工事着工に関するお知らせ(東急虎ノ門ビル)」

※ 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 本追加取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2022年6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	2.8%	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	10.5%	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	29.0%	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	2.8%	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
	麹町スクエア	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	8.0%	24,400
			2015年1月9日 ※11	1,850		
			2022年6月30日 ※12	1,722		
	※13					
	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 ※14	12,740	5.9%	15,700	
		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%	4,910	
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芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	5.1%	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	8.0%	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	
※16						
オフィス 計				161,319	69.4%	201,080
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	0.6%	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				232,473	100.0%	305,160

※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 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 鑑定評価額は、2022 年 6 月 29 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※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。
- ※16 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

東急虎ノ門ビル 写真



参考資料 3

東急虎ノ門ビル 案内図

