

2020年12月25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
執行役員財務・IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

国内不動産の取得に関するお知らせ(スタイリオフィット武蔵小杉)

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. 取得の概要

取得資産の名称	スタイリオフィット武蔵小杉
所在地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目
取得価額	1,500百万円 (但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
取得先	東急株式会社（後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。)
媒介の有無	無
取得決定日	2020年12月25日
契約締結日	2020年12月25日
取得日	2021年1月20日
代金支払日	2021年1月20日

2. 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、本取得を決定いたしました。

取得物件（以下、「本物件」といいます。）の存する武蔵小杉エリアは、近年の再開発により、駅周辺にはタワーマンションや大型商業施設、公共施設等が集積し、急速に発展を遂げているエリアです。また、当エリアは東急東横線・目黒線、JR 南武線・横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄・JR 直通線と多数の路線が利用可能で交通利便性に優れており、これらの交通・生活利便性を背景として、ファミリーから DINKs、単身者、学生まで幅広い層からの高い賃貸住宅需要が認められています。

本物件は、JR 南武線「向河原」駅から徒歩 5 分、東急・JR 各線「武蔵小杉」駅からも徒歩 10 分圏内に位置する賃貸マンションです。交通利便性に加え、建物は 2020 年 4 月の竣工で、優れた設備水準を有しており、これらの物件競争力の高さを背景として、竣工後高稼働を維持しています。さらに、本物件のマスターリース先である東急株式会社と賃貸マンション運営会社の間で固定賃料型サブマスターリース契約が締結されているため、取得後も安定的な収益貢献が期待される物件です。

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。

3. 本物件の内容

取得資産の名称	スタイリオフィット武蔵小杉	
特定資産の種類	国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目 1324 番 1、1327 番 1
		(建物) 神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目 1324 番地 1、1327 番地 1
	(住居表示)	(未実施)
交通	JR 南武線「向河原」駅徒歩約 5 分 JR 横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄線直通「武蔵小杉」駅徒歩約 9 分 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩約 12 分	
用途	共同住宅	
用途地域	準住居地域	
面積（登記簿上の表示）	(土地) 676.26 m ² (注 1)	
	(建物) 2,320.12 m ²	
構造（登記簿上の表示）	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
竣工時期（登記簿上の表示）	2020 年 4 月	
設計会社	一級建築士事務所 有限会社松鹿設計製作所	
施工会社	京王建設株式会社	
検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社	
構造計算適合性判定者	一般財団法人 ベターリビング	
耐震性に関する事項	PML 7.1%（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 2020 年 12 月 7 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	2021年1月20日	
取得価額	1,500百万円	
鑑定評価額	1,510百万円(価格時点:2020年12月1日)	
	鑑定評価機関:大和不動産鑑定株式会社	
建物状況評価報告書作成者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
建物状況評価報告書作成日	2020年12月7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。	
マスターリース先	東急株式会社	
マスターリース契約の種別	パス・スルー型	
サブマスターリース先	株式会社ジェイ・エス・ビー	
サブマスターリース契約の種別	固定賃料型	
その他特筆すべき事項	本物件には建物建築中に台風により浸水した履歴がありますが、その後、これを踏まえた浸水防止の対策工事がなされています。	
賃貸借の内容	テナントの総数	1(エンドテナントの総数:72)
	想定総賃料収入	年間78百万円
	敷金・保証金	12百万円
	想定NOI	年間62百万円
	想定償却後NOI	年間34百万円
	総賃貸面積	1,830.00m ² (賃貸戸数72戸)
	総賃貸可能面積	1,830.00m ² (賃貸可能戸数72戸)
	稼働率(注2)	100.0%
<p>(注1) 対象土地の北側及び南側の一部(21.41m²)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) 2020年10月28日時点におけるエンドテナントの稼働率を記載しています。</p> <p>※ テナントの総数、想定総賃料収入及び敷金・保証金は、取得予定日時点(2021年1月20日)における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 想定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(2021年1月20日)の見込み年間平均稼働率(100.0%)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、土地については2020年度の評価額に基づき、建物については横浜地方法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表に基づき算出しています。</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：スタイリオフィット武蔵小杉	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2020年12月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	1,510,000	収益価格を採用
収益価格	1,510,000	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	1,560,000	—
(1)運営収益(①-②)	78,192	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	78,192	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、現行賃料を妥当と判断し、計上
②空室等損失	0	現行テナント契約内容を考慮の上、長期安定的な入居を想定し、空室等損失は計上しない
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	15,302	—
③維持管理費	5,508	契約額に基づき、計上
④水道光熱費	199	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し、計上
⑤修繕費	1,451	依頼者から入手したERの長期修繕費年平均額を計上 また、転借人の入替費用を査定し、計上
⑥プロパティマネジメントフィー	1,133	予定契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	0	テナントの長期的な入居を想定し、入替は無いため計上しない
⑧公租公課	5,537	土地は2020年度実績額に基づき査定のうえ、計上 建物については建物再調達価格より査定し、計上
⑨損害保険料	139	建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上
⑩その他費用	1,332	予備費について類似不動産の水準を参考に査定し、計上 通信費等について契約額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	62,889	—
(4)一時金の運用益	125	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	2,284	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))	60,731	—
(7)還元利回り	3.9%	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	1,490,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	1,510,000	—
土地比率	48.7%	—
建物比率	51.3%	—
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. 取得先の概要

名称	東急株式会社
本店所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号
代表者	取締役社長 高橋 和夫
資本金	121,724 百万円 (2020年3月31日現在)
事業内容	不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業
設立年月日	1922年9月2日
直前営業期間の純資産	809,614 百万円 (2020年3月31日現在)
直前営業期間の総資産	2,537,196 百万円 (2020年3月31日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2020年7月末時点において、本投資法人の発行済総投資口数の5.01%の投資口を保有しています。 また、資産運用会社の親会社(出資割合100%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

	現所有者	前所有者
名称	東急株式会社	(土地) 特別な利害関係にある者以外 (建物) なし
特別な利害関係にある者との関係	上記5. 取得先の概要「投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	建物新築による取得	—
取得価額	(土地) 1年を超えて所有しているため省略 (建物) 現所有者の開発物件であるため省略	—
取得時期	(土地) 2018年11月 (建物) 2020年4月	—

7. 利害関係人等との取引

①不動産売買契約の締結

本物件の取得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、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得します。さらに、シービーアールイー株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが妥当である旨の意見書を取得しています。

②マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結

本物件のパス・スルー型マスターリース先及びプロパティ・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、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、本投資法人による物件の取得を停止条件とした定期建物賃貸借契約兼建物運営管理業務委託契約を締結します。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。

(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(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の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

8. 決済方法等

本取得の売買代金は、物件引渡時に一括決済する予定です。

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、決定次第お知らせいたします。

10. 今後の見通し

本取得による第 35 期 (2021 年 1 月期) 及び第 36 期 (2021 年 7 月期) の運用状況への影響は軽微であり、予想数値の変更はありません。

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 (2021 年 1 月 20 日時点における想定)
- ・参考資料 2 セカンドオピニオンサマリー
- ・参考資料 3 スタイリオフィット武蔵小杉 写真
- ・参考資料 4 スタイリオフィット武蔵小杉 案内図

※ 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 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2021年1月20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	2020年7月期末 (第34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%	36,100
	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%	6,290
	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%	8,350
	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%	12,600
	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	10.1%	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	2.1%	5,300
	代官山フォーラム	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2008年4月22日	4,136	1.7%	3,520
	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%	2,320
	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	1.3%	3,490
2020年3月4日 ※5			1,611			
商業施設 計				71,439	29.4%	102,170
オフィス	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	2003年9月11日	22,400	9.2%	18,800
	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%	6,840
	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%	10,700
	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,450	1.8%	5,940
	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	5,510
	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※6	8,630	4.2%	13,600
			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		
	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	2008年1月31日	8,500	3.5%	7,340
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.3%	6,390
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,100
	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	13,600
	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%	6,400
	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	2.1%	6,020
	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%	9,680
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	6.9%	21,900
			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	1.1%	3,310
東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	5.7%	15,800	
		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	1.9%	5,060	
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%	8,660	
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	4.9%	12,700 ※14	
オフィス 計				157,797	65.0%	188,350
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%	1,270
	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%	1,510 ※15
住宅 計				2,700	1.1%	2,780
底地	湘南モールフィル (底地)	その他地域	2006年4月28日	6,810	2.8%	6,830
	OKIシステムセンター (底地) ※16	その他地域	2013年3月27日	2,718	1.1%	3,678
	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				10,678	4.4%	11,658
合 計				242,614	100.0%	304,958

※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 49.0%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、2020 年 9 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※15 鑑定評価額は、2020 年 12 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※16 2020 年 9 月 28 日に共有持分 40%を譲渡したため、取得価額・鑑定評価額は現在保有している 60%分の数値を記載しています。

参考資料 2 セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	スタイリオフィット武蔵小杉
対象不動産に対する価格判断について	妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の 最有効使用	妥当である。 最有効使用を現況通り「高層共同住宅として継続利用」と判定した。
収益価格について	妥当である。
積算価格について	妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは大和不動産鑑定株式会社が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：大鑑第 502009391 号）について、シービーアールイー株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

参考資料 3

スタイリオフィット武蔵小杉 写真



参考資料 4

スタイリオフィット武蔵小杉 案内図

