

2022年9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 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

### 国内不動産の取得（二子玉川ライズ）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（以下、「資産運用会社」といいます。）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. 本取得の概要

取得資産の名称	二子玉川ライズ
所在地	東京都世田谷区玉川二丁目21番1号ほか
取得価額	20,200百万円 (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	東急不動産株式会社（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	2022年9月14日
契約締結日	2022年9月14日
取得日	2023年1月31日
代金支払日	2023年1月31日

## 2. 本取得の理由

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、本取得を行うものです。

2003年の上場以来、本投資法人のスポンサーであった東急不動産株式会社が2011年にスポンサーシップを解消するにあたって、本投資法人及び資産運用会社は同社との間で200億円を上限とする保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書（以下、「本件覚書」といいます。）を締結しました。今般、本件覚書に基づき、同社と協議の結果、二子玉川ライズ（以下、「取得資産」といいます。）の関係権利者等への確認を経て、取得資産の共有持分を取得することとなりました。

取得資産は、二子玉川駅周辺の関係権利者、東急株式会社及び東急不動産株式会社が長年にわたって推進した市街地再開発事業によって開発された商業・オフィス・ホテル・住宅などの複合用途施設です（注1）。二子玉川エリアには、玉川高島屋などの既存の商業施設も立地しており、東京城西地域における商業集積エリアとしてテナントの出店需要が高い地域です。さらに、オフィスマーケットにおいても、アパレル関連や外資系企業のみならず、取得資産には楽天グループ株式会社の本社が入居しているため、IT企業からの移転需要が強いエリアです。取得資産の開発によって二子玉川駅の乗降人員は大幅に増加しており、二子玉川エリアは職・住・遊が融合する街として、今後も発展が見込まれる地域です。

また、本投資法人の重点投資対象地域である東急沿線地域の主要駅直結の複合施設であり、築年は7～12年と比較的新しく、競争力のある、極めて希少性が高い物件です。さらに、「LEED ND（まちづくり部門）」において世界初のゴールド認証を取得するなど、サステナビリティに配慮された物件です。本書の日付現在、オフィスは満室稼働であり、商業テナントの需要も高く、安定した賃料収入が見込まれます。

取得日時点の同物件の賃料水準及び稼働率の見込みに基づいて、特殊要因を排除して算定した直近1年間のNOI利回りは4.0%であり、中長期的にも安定した利益貢献を見込んでいます。

以上を踏まえて、本投資法人は東急不動産株式会社から、二子玉川ライズ I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区・III 街区の区分所有区画の共有持分を取得するものです。本取得の実施後、本投資法人は取得資産の他の区分所有者とともに、二子玉川エリアの発展に貢献してまいります。

なお、本取得の実行によって、本投資法人の東急不動産株式会社からの取得価額の総額が、本件覚書に規定された200億円を越える見通しであるため、本件覚書の有効期間は終了する予定です。

本取得の結果、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2）の増大が期待されます。

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1） 今回の取得対象に住宅区画は含まれていません。

（注2） 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

取得資産の内訳

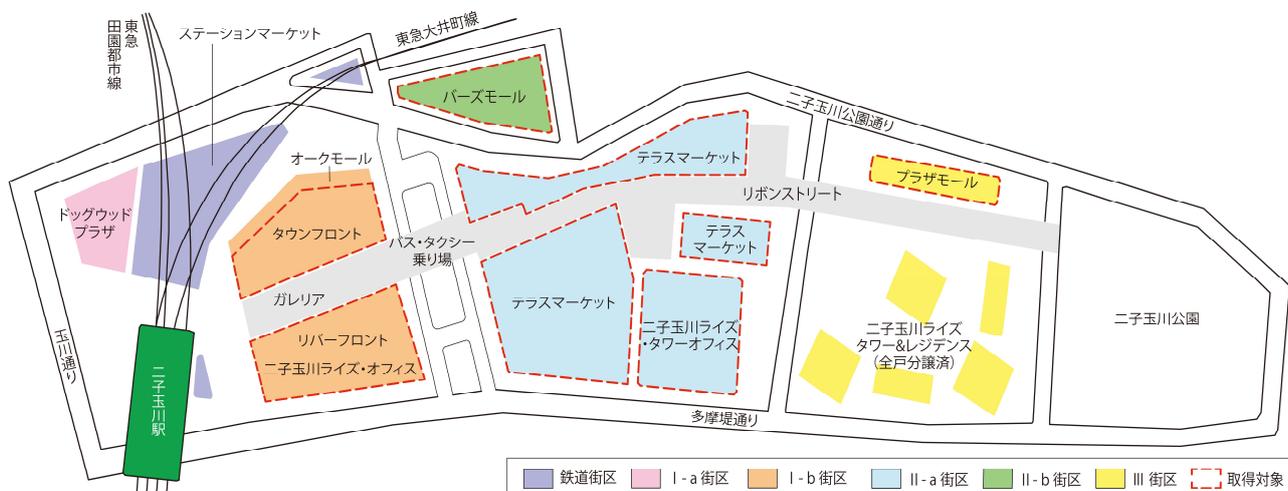
街区	用途	施設名称（注1）	取得割合	
			土地（注2）	建物（注3）
I-b 街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター タウンフロント、リバーフロント	4.5%	4.5%
	オフィス	二子玉川ライズ・オフィス	25.6%	26.1%
II-a 街区	商業	二子玉川ライズ・ショッピングセンター テラスマーケット	12.3%	12.6%
	ホテル	二子玉川ライズ・タワーオフィス	12.7%	12.7%
	オフィス	二子玉川ライズ・タワーオフィス	12.7%	12.7%
II-b 街区	商業	二子玉川ライズ バーズモール	2.1%(注4)	2.5%(注4)
III 街区	商業	二子玉川ライズ プラザモール	4.8%	4.8%

（注1）施設運営上使用されている名称を記載しており、登記簿及び管理規約に基づく名称とは異なります。なお、本投資法人の取得対象部分にかかる施設名称のみを記載しています。

（注2）登記簿記載の土地面積に取得対象区画の敷地権割合と本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値（登記簿記載の土地面積に、商業、オフィス又はホテルの各用途に該当する区画の敷地権割合を乗じて得られる各用途相当の面積に占める割合）を記載しています。I-b 街区（商業）に相当する面積の計算に、本投資法人の取得対象外であるオークモールに該当する区画は含めていません。

（注3）登記簿記載の建物専有面積に本投資法人による当該区画の取得持分割合を乗じて得られる取得持分相当の面積に基づいて算出した概算数値（商業、オフィス又はホテルの各用途に該当する区画の建物専有面積に占める割合）を記載しています。I-b 街区（商業）に相当する面積の計算に、本投資法人の取得対象外であるオークモールに該当する区画は含めていません。

（注4）住宅部分を含む全体の面積に対する割合を記載しています。



取得資産の施設配置



取得資産を含む遠景（出典：東急株式会社 HP）

3. 取得資産の内容

取得資産の名称		二子玉川ライズ		
特定資産の種類		国内不動産		
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) (注1)	I-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 5000 番 2
			II-a 街区	東京都世田谷区玉川一丁目 5100 番 1、5100 番 4、5100 番 5
			II-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 5000 番 3
			III 街区 (プラザモール)	東京都世田谷区玉川一丁目 5000 番
		(建物) (注2)	I-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 5000 番地 2 建物の名称 (一棟) : 二子玉川ライズ I-b 街区 建物の名称 (専有) : A、A0、B1、B071、B072、B073、B21、B22、B1001、P1 駐車場、第 2 駐輪場
			II-a 街区	東京都世田谷区玉川一丁目 5100 番地 1、5100 番地 4、5100 番地 5 建物の名称 (一棟) : 二子玉川ライズ II-a 街区 建物の名称 (専有) : 店舗 A1、店舗 A2、店舗 A3、店舗 A4、店舗 A5、店舗 A6、事務所 B1、事務所 B2、事務所 B3、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、ホテル、P3・P4 駐車場、第 4 駐輪場、第 5 駐輪場
			II-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 5000 番地 3 建物の名称 (一棟) : 二子玉川ライズ パーズモール&レジデンス 建物の名称 (専有) : 202、P2 駐車場、第 3 駐輪場
			III 街区 (プラザモール)	東京都世田谷区玉川一丁目 5000 番地 建物の名称 (一棟) : 二子玉川ライズ プラザモール 建物の名称 (専有) : 101、102、103、203
	(住居表示)	I-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 21 番 1 号	
		II-a 街区	東京都世田谷区玉川一丁目 14 番 1 号	
		II-b 街区	東京都世田谷区玉川二丁目 2 番 1 号	
		III 街区 (プラザモール)	東京都世田谷区玉川一丁目 15 番 6 号	
	交通		東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩約 1 分 (注3)	
用途		店舗・事務所・映画館・ホテル		
用途地域	I-b 街区	商業地域		
	II-a 街区	近隣商業地域		
	II-b 街区	近隣商業地域		
	III 街区 (プラザモール)	第二種住居地域		
面積 (登記簿上の表示)	(土地) (注4)	I-b 街区	土地面積 : 13,416.66 m <sup>2</sup> 取得予定の敷地権割合 : 10,000,000 分の 1,098,663	
		II-a 街区	土地面積 : 28,082.83 m <sup>2</sup> 取得予定の敷地権割合 : 1,000,000 分の 126,480	
		II-b 街区	土地面積 : 3,472.03 m <sup>2</sup> 取得予定の敷地権割合 : 1,000,000 分の 21,160	
		III 街区 (プラザモール)	土地面積 : 296.51 m <sup>2</sup> 取得予定の敷地権割合 : 94,273 分の 4,516	
	(建物) (注5)	I-b 街区	建物全体 : 99,137.30 m <sup>2</sup> 取得に係る区分所有区画の専有面積 : 77,290.76 m <sup>2</sup> うち取得予定持分は 10.7% (商業 : 3.2%、オフィス : 7.4%)	
		II-a 街区	建物全体 : 154,232.18 m <sup>2</sup> 取得に係る区分所有区画の専有面積 : 118,463.13 m <sup>2</sup> うち取得予定持分は 12.7% (商業 : 5.4%、ホテル : 0.5%、オフィス : 6.8%)	
		II-b 街区	建物全体 : 7,502.36 m <sup>2</sup> 取得に係る区分所有区画の専有面積 : 3,277.59 m <sup>2</sup> うち取得予定持分は 4.5% (商業)	
		III 街区 (プラザモール)	建物全体 : 1,385.49 m <sup>2</sup> 取得に係る区分所有区画の専有面積 : 566.94 m <sup>2</sup> うち取得予定持分は 7.5% (商業)	

構造（登記簿上の表示）	I-b 街区	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き16階建
	II-a 街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き30階建
	II-b 街区	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建
	III 街区(プラザモール)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
竣工時期（登記簿上の表示）	I-b 街区	2010年11月
	II-a 街区	2015年6月
	II-b 街区	2010年4月
	III 街区(プラザモール)	2010年4月
設計会社	I-b 街区	株式会社アール・アイ・エー
	II-a 街区	株式会社日建設計
	II-b 街区	株式会社アール・アイ・エー
	III 街区(プラザモール)	株式会社アール・アイ・エー、株式会社東急設計コンサルタント、株式会社日本設計
施工会社	I-b 街区	東急建設株式会社
	II-a 街区	鹿島建設株式会社
	II-b 街区	東急建設株式会社
	III 街区(プラザモール)	大成建設株式会社
検査機関	I-b 街区	一般財団法人日本建築センター
	II-a 街区	
	II-b 街区	
	III 街区(プラザモール)	
耐震性に関する事項	I-b 街区	PML 3.9%
	II-a 街区	PML 2.5%
	II-b 街区	PML 3.6%
	III 街区(プラザモール)	PML 3.3%
	<p>（東京海上ディーアール株式会社の2022年8月24日付地震リスク評価報告書（I-b 街区・II-a 街区）及び2022年8月25日付地震リスク評価報告書（II-b 街区・III 街区（プラザモール））に基づきます。）</p> <p>PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を意味します。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年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。</p>	
所有形態	（土地）敷地権（所有権）の共有	
	（建物）区分所有権の共有（注6）	
取得日	2023年1月31日	
取得価額	20,200百万円	
鑑定評価額	20,400百万円（価格時点：2022年8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	東京海上ディーアール株式会社	
建物状況評価報告書作成日	2022年8月24日（II-b 街区） 2022年8月31日（I-b 街区・II-a 街区・III 街区（プラザモール））	
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。	
その他特筆すべき事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、その一部の専有部分の共有持分及び敷地権の共有持分を取得する予定です。</li> <li>2. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、本物件の共有者である東急株式会社及び東急不動産株式会社との間で締結された運営管理に関する基本協定書における東急不動産株式会社の地位の一部を承継する予定です。運営管理に関する基本協定書（本投資法人の取得と同時に終わる予定の変更を含みます。）では、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、④管理及び運営について協議するための協議会を設置し、協議すべき事項を付議する事項を定め、共有者の協議及び合意により決定されることを原則とするが、迅速な事業推進の必要性等がある場合に限り、事業比率により決定する旨等が定められます。</li> </ol>	

<p>その他特筆すべき事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 二子玉川ライズの各街区（本投資法人が取得しない街区を含みます。）の一部の管理組合及び運営者により二子玉川ライズの管理運営に関する協定書が締結されており、二子玉川ライズ全体で共同で利用することとなる敷地、建物及び附属設備、附属施設の一体的かつ統一的な管理及び相互利用に関する事項が定められています。</li> <li>4. I-b 街区の一部の専有部分の共有者は共有者組合契約を締結しており、本投資法人は組合員の地位を取得する予定です。共有者組合契約及び組合規約（その後の変更を含みます。）では、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、組合の役員会の承認を受ける必要があり、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定められています。</li> <li>5. 区分所有建物の共有持分の取得に伴い、II-a 街区の一部の専有部分の各共有者と東急株式会社及び東急不動産株式会社との間で締結された各共有者間基本協定書における東急不動産株式会社の地位を承継する予定です。各基本協定書（その後の変更を含みます。）には、①共有物分割を請求しない旨、②共有持分を第三者へ譲渡する場合には、他の共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨等が定められます。</li> <li>6. 定期調査報告書、定期検査報告書（建築設備（昇降機を除く））、定期検査調査報告書（防火設備）、定期検査報告書（昇降機）、消防用設備等点検結果報告書、消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書、自家用電気工作物試験成績書、特定建築物定期調査報告書及び建物状況報告書における複数の遵法性に係る指摘事項については、いずれも、売主の責任と負担において、譲渡実行日の前日までに是正される予定です。ただし、現所有者がやむことを得ざる理由により上記期限までに是正を完了することができない場合、売主は本投資法人に対し、予め書面により当該理由を報告の上、期限の猶予を申請することがあり、もし、本投資法人との間で善後策につき合意が成立した場合には（ただし、本投資法人はかかる合意の成立を不合理に妨げないものとしします。）、本投資法人の認める合理的な期限内に是正を完了するとの合意がされています。</li> <li>7. 上記6にもかかわらず、本建物に設置されている一部の防火設備（スプリンクラー）の不良につき、是正対応中ですが、世界的な部品不足により是正に必要な部品の調達の見込が立たず、かかる是正が本投資法人による取得時まで完了するか否かは未定ですが、部品の納入ができ次第、売主及び共有者の一社である東急株式会社の責任と負担において是正される予定です。</li> <li>8. 取得に係る区分所有区画とその隣接する区画との間の壁のうち、撤去された一部の壁について、復旧工事を行うことをテナント及び隣接する区画の所有者からの承諾を取得しており、2023年8月末日までに工事を完了させることを売主と合意しています。ただし、売主が天変地変その他の不可抗力、世界的な資材不足その他やむことを得ざる理由（但し、該当区画を賃借するテナントに起因又は関連する事由を除きます。）により当該期限までに区分所有壁再建工事を完了することができない場合、売主は本投資法人に対し、予め書面により当該理由を報告の上、期限の猶予を申請することができ、本投資法人との間で善後策につき合意が成立した場合（但し、本投資法人はかかる合意の成立を不合理に妨げないものとしします。）には、本投資法人の認める合理的な期限内に区分所有壁再建工事を完了させると合意しています。本投資法人は、上記を前提に、当該工事に関連して運営上の問題は生じないものと判断しています。また、クレーム等の問題が生じた場合には、売主の責任と費用により対処するものとされています。さらに、売主が自らの帰責事由に基づき当該壁に関連する義務に違反した場合には、かかる違反により発生した相当因果関係のある本投資法人の損害を遅滞なく補償するものとされています。</li> <li>9. II-a 街区の土地の一部について、地上権者を東京都、目的を下水管渠設、存続期間を下水管渠存続期間中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。</li> <li>10. 水害ハザードマップによると、本物件の一部箇所は、10～20m（最大）の浸水想定区域に所在しています。</li> <li>11. 本投資法人は、I-b 街区及び II-a 街区の一部の共有者と共有している専有部分を東急株式会社とともに賃借し（それに伴い、II-a 街区については本投資法人は敷金を差し入れることとなります。）、当該部分を各テナントへ転貸する予定です。</li> <li>12. II-a 街区及び III 街区において、世田谷区から道路占用許可を受けて、道路の上空を歩行者ブリッジとして使用しています。</li> </ol>
-------------------	--

賃貸借の内容	テナントの総数	141				
	想定総賃料収入	年間 1,510 百万円 (注 7)				
	敷金・保証金	7,144 百万円 (注 7)				
	想定 NOI	年間 815 百万円 (注 7)				
	想定償却後 NOI	年間 537 百万円 (注 7)				
	総賃貸面積	139,925.03 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	140,738.04 m <sup>2</sup>				
	稼働率	99.4 %				
	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 % (注 8)	100.0 %	99.4 %	99.0 %	99.4 %	

(注 1) III 街区 (プラザモール) の欄に記載された土地には、本投資法人が取得する予定の建物以外の建物の敷地権登記もなされています。

(注 2) 本投資法人が区分所有権の共有持分を取得する予定の 4 つの建物は、登記簿上も建築基準法上も 4 棟の建物と認識されています。建物の名称 (専有) は、取得予定の区画のみ記載しています。

(注 3) I-b 街区に関する記載です。

(注 4) I-b 街区の土地面積にはオークモールの土地部分も含まれます。  
III 街区 (プラザモール) の土地面積については、III 街区全体における土地面積 : 25,180.97m<sup>2</sup> にプラザモール部分の敷地権割合である 8,006,098 分の 94,273 を乗じて算出した数値を記載しています。

(注 5) 取得予定持分は、専有面積割合に基づいて算出した概算数値です。  
I-b 街区の建物全体面積にはオークモールの建物部分も含まれます。  
III 街区 (プラザモール) については、III 街区全体の団地共用部分も別途共有しています。

(注 6) 登記簿上の表示に基づき記載しています。取得に係る区分所有区画の一部と、その隣接する区画との間の壁については「その他特筆すべき事項 8.」をご参照ください。

(注 7) I-b 街区の地下 1 階の一部区画は鉄道街区及び I-a 街区に跨って賃貸されており、共益費込賃料等の配分は面積按分されています。

(注 8) 2018 年 7 月末時点については、オフィス区画に関する稼働率を記載しています。

※ 敷金・保証金、総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、本取得にかかる区分所有区画全体の合計値を記載しています。

※ テナントの総数、敷金・保証金、総賃貸面積及び稼働率は、2022 年 7 月末時点における数値を記載しています。

※ 想定総賃料収入、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、取得日時点 (2023 年 1 月 31 日) の見込み年間平均稼働率 (I-b 街区商業区画・II-a 街区商業・ホテル区画・II-b 街区・III 街区 (プラザモール) : 97.0%、I-b 街区オフィス区画 : 98.6%、II-a 街区オフィス区画 : 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。

② 公租公課は、2022 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 年間に想定される見込み数値に基づいて算出しています。

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：二子玉川ライズ	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022年8月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	20,400,000	収益価格を採用
収益価格	20,400,000	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査定
直接還元法による収益価格	20,900,000	—
(1)運営収益(①-②)	1,509,518	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	1,545,900	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	36,381	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)	686,968	—
③維持管理費	274,264	過年度実績額に基づき査定し、計上
④水道光熱費	97,942	過年度実績額に基づき査定し、計上
⑤修繕費	13,324	エンジニアリング・レポートの修繕費年平均額及び建物再調達価格に基づき計上
⑥プロパティマネジメントフィー	43,907	予定契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	4,791	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	108,378	2022年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	3,086	建物再調達価格に基づき査定し、計上
⑩その他費用	141,272	過年度実績等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	822,550	—
(4)一時金の運用益	8,834	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	38,010	エンジニアリング・レポートの更新費年平均額及び建物再調達価格に基づき、CMフィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	793,374	—
(7)還元利回り	3.8%	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	20,200,000	—
割引率	3.6%	—
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	26,700,000	—
土地比率	67.5%	—
建物比率	32.5%	—
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	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目21番1号
代表者	代表取締役社長 社長執行役員 岡田 正志
資本金	57,551 百万円 (2022 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	1953 年 12 月 17 日
直前営業期間の純資産	391,282 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の総資産	1,806,863 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 100% (2022 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	当該会社は、資産運用会社の親会社である東急株式会社の持分法適用関連会社です。東急株式会社は、2022 年 7 月末日現在において、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。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、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会社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会社との間で、保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社の関係会社である東急株式会社は、資産運用会社の親会社であり、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	東急不動産株式会社	I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区の一部： 特別な利害関係にある者以外 上記以外：—
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	I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区の一部： 再開発事業の施行により取得した者から売買により取得 上記以外： 二子玉川東地区市街地再開発事業の施行による取得	I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区の一部： 特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、記載を省略しています。 上記以外：—
取得価額	(土地) 1年を超えて所有しているため省略 (建物) 1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区の一部： (土地) I-b 街区：2016年8月 II-a 街区：2017年3月 II-b 街区：2010年12月 (建物) I-b 街区：2016年8月 II-a 街区：2017年3月 II-b 街区：2010年12月 上記以外： (土地) I-b 街区：2007年3月 II-a 街区：2011年10月 II-b 街区：2007年3月 III 街区（プラザモール）：2007年3月 (建物) I-b 街区：2010年11月 II-a 街区：2015年6月 II-b 街区：2010年4月 III 街区（プラザモール）：2010年4月	I-b 街区・II-a 街区・II-b 街区の一部： 特別な利害関係にある者以外からの取得であるため、記載を省略しています。 上記以外：—

## 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不動産株式会社であり、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プロパティ・マネジメント契約の締結

本物件のプロパティ・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プロパティ・マネジメント契約を締結します。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。

### ③その他の契約の締結

本物件の共有者である東急株式会社及び東急不動産株式会社並びにプロパティ・マネジメント業務以外の本物件管理上の業務を委託する利害関係者（注）との間で、本物件の管理運営に関する各種契約を締結する予定です。これらの契約の締結に際しても、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」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、又は今後順次承認する予定です。

（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. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る売買契約は、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。本取得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5%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。

できます。

本投資法人は、本物件の取得資金について借入金及び自己資金で充当することを予定していますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する現預金、本投資法人のキャッシュフロー及び設定済のコミットメントラインの借入極度額等に鑑みると、本物件を取得するに当たっての懸念はなく、万が一違約金を支払うこととなったとしても財務等への重大な影響はないものと思料されることから、本物件の取得に関して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 今後の見通し

本取得に伴う影響を含む2023年1月期(第39期)及び2023年7月期(第40期)の運用状況の予想につきましては、本日公表の「2022年7月期 決算短信」をご参照ください。

以 上

### <添付資料>

- ・参考資料1 本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧(2023年1月31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 二子玉川ライズ 案内図
- ・参考資料4 二子玉川ライズ 写真

### <ご参考>

- ・保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書についての適時開示実施状況  
2011年1月13日「スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についてのお知らせ」  
2011年3月4日「スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ」

※ 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1 本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2023年1月31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	6.0%	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	1.9%	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	2.3%	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	2.6%	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	9.7%	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	2.0%	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	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 ※4	1,548	1.3%	3,510
2020年3月4日 ※5			1,611			
商業施設 計				67,303	26.6%	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	1.8%	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	2.6%	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	1.8%	6,270
	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 ※6	8,630	4.0%	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	2.2%	6,350
	麴町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.6%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.6%	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	1.8%	6,520
	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	2.0%	6,490
	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	2.1%	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	7.3%	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	1.1%	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	5.5%	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	1.8%	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	3.2%	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	4.7%	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	2.4%	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	7.4%	19,500	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.2%	8,330	
オフィス 計				161,297	63.8%	203,290
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	1.1%	2,960
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	8.0%	20,400 ※15
複合施設 計				20,200	8.0%	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				252,651	100.0%	327,550

- ※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。
- ※15 鑑定評価額は、2022年8月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

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	二子玉川ライズ
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	現況どおり高層店舗兼事務所ビル等としての利用 妥当である。
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 502110234 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

二子玉川ライズ 案内図



参考資料 4

二子玉川ライズ 写真



二子玉川ライズ I-b 街区



二子玉川ライズ II-a 街区



二子玉川ライズ II-b 街区



二子玉川ライズ III 街区