

平成 28 年 2 月 26 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
IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ
(東急番町ビル、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル)

本投資法人が資産の運用を委託する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準共有持分の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡(以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ①取得資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
- ②物件名称：東急番町ビル
- ③取得割合：信託受益権(区分所有権割合 95.1%)の準共有持分割合 49%
- ④取得価額：12,740 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。)
- ⑤契約締結日：平成 28 年 2 月 26 日(金)
- ⑥取得予定日：平成 28 年 3 月 24 日(木)
- ⑦取得先：東京急行電鉄株式会社
- ⑧取得資金：借入金及び自己資金

(2) 本譲渡の概要

①東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)

- (i)譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (ii)物件名称：東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)
- (iii)譲渡価額：8,950 百万円
- (iv)帳簿価額：6,601 百万円(譲渡予定日時点の見込み額)
- (v)譲渡価額と帳簿価額の差額：2,348 百万円(譲渡予定日時点の見込み額)
- (vi)契約締結日：平成 28 年 2 月 26 日(金)
- (vii)譲渡予定日：平成 28 年 3 月 24 日(木)
- (viii)譲渡先：東京急行電鉄株式会社

②第2 東急鷺沼ビル

- (i) 譲渡資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (ii) 物件名称：第2 東急鷺沼ビル
- (iii) 譲渡価額：1,710 百万円
- (iv) 帳簿価額：1,165 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- (v) 譲渡価額と帳簿価額の差額：544 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- (vi) 契約締結日：平成28年2月26日（金）
- (vii) 譲渡予定日：平成29年1月31日（火）
- (viii) 譲渡先：東京急行電鉄株式会社

2. 本取引の理由

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、本取引を行うものです。取得及び譲渡の理由は以下の通りです。

(1) 東急番町ビルの取得

本物件が所在する麴町・番町エリアは、安定した需給が続いており、番町を含む神田・飯田橋エリアの空室率は、直近では3.0%（注1）で推移しています。

東急番町ビル（以下、「取得予定資産」）は、JR線を含む鉄道4線が接続する市ヶ谷駅から徒歩3分圏内の交通利便性の高い場所に立地していることに加え、築年数が4年と浅く、基準階面積366坪、無柱、天井高2,800mm（OAフロア100mm）、個別空調などオフィススペックが高く、優れた競争力を有しています。

また、取得予定日時点の取得予定資産の賃料水準及び稼働率を基に算定した直近1年間のNOI利回りは3.4%（注2）の見込みですが、今後の運用努力による内部成長を織り込み、中長期的にはNOI利回り3.9%を想定しています。

（注1）2015年12月末時点、出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

（注2）取得予定日以降、一部テナントの退去を見込み、取得年度末時点の見込み稼働率94.4%を前提に算出

(2) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2 東急鷺沼ビルの譲渡

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2 東急鷺沼ビル（以下、「譲渡予定資産」）は、本投資法人の上場時より保有する商業施設物件として、取得以来同一テナントが入居し、高いNOI利回りを維持してきました。

譲渡予定資産は当面、安定的に収益貢献をすることが期待される物件ではあるものの、築35年が経過し、将来の大規模修繕等の資金負担や、中長期的に建替えが必要となるリスクも存在しており、本投資法人としては、これらへの対応が今後の課題であると認識していました。

かかる状況において、東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」）より将来の鷺沼駅周辺の再整備を見据えた譲渡打診を受け、上記（1）の取得予定資産との資産入替を行うことにより、ポートフォリオクオリティの向上、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断しました。

また、譲渡予定資産の譲渡時期について、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は平成28年3月24日、第2 東急鷺沼ビルは平成29年1月31日を予定しています。両ビルは、それぞれ異なるテナントを持つ別個の物件であり、第26期（平成28年7月期）及び第27期（平成29年1月期）の期間収益確保のため、第2 東急鷺沼ビルの譲渡時期について、第27期とすることと致しました。従って、本譲渡に伴う譲渡益については、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）は第26期、第2 東急鷺沼ビルは第27期に発生する見込みです。

以上、本取引により、好立地かつ築年数の浅い高スペックな物件へと入れ替えることで、キャッシュフローのさらなる安定化が期待され、結果、トータルリターン（注）の増大が見込まれます。

（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

(3) スポンサーコラボレーションの深化

本取引における取得先及び譲渡先は、本投資法人のスポンサーである東急電鉄であり、同社との相互

売買となります。

本投資法人は上場以来、スポンサーの開発対象地域を主要投資対象地域と位置付け、スポンサーから本投資法人へ拋出された物件の投資資金が、スポンサーによる開発対象地域への再投資を通じて、本投資法人の投資対象地域へ還流し、同地域の価値を維持・向上させるという「循環再投資モデル」を掲げてきました。

譲渡予定資産が位置する鷺沼エリアでは、今後スポンサーによる再開発が検討されていることから、本譲渡により東急沿線地域、ひいては本投資法人の投資対象地域の中長期的な競争力向上が見込まれると考えられ、本取引は、スポンサーコラボレーションの深化を示すものであります。

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、スポンサーとのコラボレーションにより、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いきます。

3. 取得資産の内容

物件の名称		東急番町ビル
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の準共有持分
信託受託者 信託期間		三井住友信託銀行株式会社 平成 28 年 3 月 24 日から平成 38 年 3 月 24 日 (予定)
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区四番町 6 番 2、6 番 12、6 番 13、6 番 14、6 番 16、6 番 17、6 番 18、6 番 19、6 番 20、6 番 21、6 番 22、6 番 23、6 番 24、6 番 25、6 番 26、6 番 27、6 番 28、6 番 29、6 番 30、6 番 31、6 番 32、6 番 33、6 番 34、6 番 35、6 番 36、6 番 39、6 番 40
		(建物) 東京都千代田区四番町 6 番地 21、6 番地 2、6 番地 12、6 番地 13、6 番地 14、6 番地 16、6 番地 17、6 番地 18、6 番地 19、6 番地 20、6 番地 22、6 番地 23、6 番地 24、6 番地 25、6 番地 26、6 番地 31、6 番地 32、6 番地 33、6 番地 39、6 番地 40
交通		JR 中央本線、総武線「市ヶ谷駅」徒歩約 3 分 東京メトロ有楽町線、南北線「市ヶ谷駅」徒歩約 3 分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷駅」徒歩約 3 分
用途		事務所、店舗、駐車場
用途地域		商業地域、第一種住居地域
面積 (登記簿上の表示)		(土地) 2,754.18 m ² (全体) 2,573.80 m ² (取得に係る面積) (建物) 15,834.55 m ² (全体) 11,431.09 m ² (取得に係る区分所有区画の専有面積)
構造 (登記簿上の表示)		鉄骨造陸屋根 11 階建
竣工年月 (登記簿上の表示)		平成 23 年 9 月
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(指定構造計算適合性判定機関)
耐震性		PML3.3% (株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社の平成 27 年 12 月 2 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) 区分所有権
取得先		東京急行電鉄株式会社
取得予定価額		12,740 百万円
鑑定評価額		12,800 百万円 (価格時点:平成 28 年 1 月 31 日) 鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社
建物状況評価報告書作成者		株式会社イー・アール・エス
建物状況評価報告書作成日		平成 27 年 12 月 7 日
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社

取得後の担保の状況	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	東京急行電鉄株式会社				
マスターリース契約の種別	パス・スルー型				
特記事項	<p>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及び敷地について信託を設定した上で、当該信託の信託受益権の準共有持分を取得する予定です。区分所有建物の登記の所在欄に登録されている土地は信託設定後は信託受託者が所有する予定ですが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地（以下「一体土地」といいます。）は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者との間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。なお、一体土地については、抵当権が設定されています。</p> <p>2. 本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続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。</p> <p>3. 本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。</p> <p>4. 区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東京急行電鉄株式会社（準共有持分割合 51%）との間で、平成 28 年 2 月 26 日付で信託受益権準共有者間協定書を締結する予定です。信託受益権準共有者間協定書では、①信託受益権の分割を請求しない旨、②信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続（以下「本件優先交渉手続」といいます。）を経なければならない旨、③準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信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、⑤受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。</p>				
テナントの内容	テナントの総数	7			
	主要テナント	株式会社オプト、エレコム株式会社、ジャパンワクチン株式会社			
	総賃料収入	年間 544 百万円			
	敷金・保証金	927 百万円（建物全体）			
	想定 NOI	年間 429 百万円			
	総賃貸面積	12,269.46 m ² （建物全体）			
	総賃貸可能面積	12,269.46 m ² （建物全体）			
	稼働率	100%			
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 24 年 1 月末時点	平成 25 年 1 月末時点	平成 26 年 1 月末時点	平成 27 年 1 月末時点	平成 28 年 1 月末時点
	70.4%	100%	100%	100%	100%
<p>※ テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成 28 年 3 月 24 日)における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 総賃料収入及び想定 NOI は信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 49%相当額を記載しております。</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、取得予定日以降、一部テナントの退去を見込み、取得年度末時点の見込み稼働率（94.4%）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、平成 27 年度の賦課額と同額を見込んでいます。</p> <p>③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される費用をもって算出しています。</p>					

4. 譲渡資産の内容

(1) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）

物件の名称	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）				
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 信託期間	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 平成 13 年 3 月 27 日から平成 35 年 3 月末日まで				
所在地 (登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目 1 番				
	(建物) 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目 1 番地				

交通	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分				
用途	商業施設				
用途地域	商業地域、地区計画区域				
面積（登記簿上の表示）	（土地）		5,658.00 m ²		
	（建物）		18,326.99 m ²		
構造（登記簿上の表示）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建				
竣工年月（登記簿上の表示）	昭和53年9月				
所有形態	（土地）		所有権		
	（建物）		所有権		
取得年月日	平成15年9月10日				
取得価額	6,920百万円				
期末算定価額	8,950百万円（価格時点：平成28年1月31日）				
	鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所				
帳簿価額	6,601百万円（譲渡予定日時点の見込み額）				
譲渡価額	8,950百万円				
譲渡損益	2,348百万円（譲渡価額と帳簿価額（譲渡予定日時点の見込み額）の差額）				
譲渡時鑑定評価額	8,910百万円（価格時点：平成28年1月31日）				
	鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社				
テナントの内容	テナントの総数	1			
	主要テナント	株式会社東急ストア			
	総賃料収入	年間615百万円（平成27年7月期実績数値を年換算して記載）			
	敷金・保証金	296百万円（平成28年1月31日現在）			
	総賃貸面積	19,610.06 m ² （平成28年1月31日現在）			
	総賃貸可能面積	19,610.06 m ² （平成28年1月31日現在）			
	稼働率	100%（平成28年1月31日現在）			
	最近5年間の稼働率の推移	平成24年 1月末時点	平成25年 1月末時点	平成26年 1月末時点	平成27年 1月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
譲渡に際しての特記事項	該当事項はありません。				

(2) 第2東急鷺沼ビル

物件の名称	第2東急鷺沼ビル				
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 信託期間	三井住友信託銀行株式会社 平成14年12月27日から平成34年12月末日まで				
所在地	（登記簿上の表示）		（土地） 神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番5		
			（建物） 神奈川県川崎市宮前区小台一丁目18番地5		
交通	東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩約1分				
用途	商業施設				
用途地域	商業地域、地区計画区域				
面積（登記簿上の表示）	（土地）		1,807.21 m ²		
	（建物）		4,409.50 m ²		
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4階建				
竣工年月（登記簿上の表示）	昭和54年10月				
所有形態	（土地）		所有権		
	（建物）		所有権		
取得年月日	平成15年9月11日				
取得価額	1,290百万円				
期末算定価額	1,710百万円（価格時点：平成28年1月31日）				

	鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所				
帳簿価額	1,165 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）				
譲渡価額	1,710 百万円				
譲渡損益	544 百万円（譲渡価額と帳簿価額（譲渡予定日時点の見込み額）の差額）				
譲渡時鑑定評価額	1,640 百万円（価格時点：平成 28 年 1 月 31 日）				
	鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社				
テナントの内容	テナントの総数	1（※）			
	主要テナント	株式会社三菱東京 UFJ 銀行（※）			
	総賃料収入	125 百万円（平成 27 年 7 月期実績数値を年換算して記載）			
	敷金・保証金	45 百万円（平成 28 年 1 月 31 日現在）			
	総賃貸面積	1,267.95 m ² （平成 28 年 1 月 31 日現在）			
	総賃貸可能面積	1,267.95 m ² （平成 28 年 1 月 31 日現在）			
	稼働率	100%（平成 28 年 1 月 31 日現在）			
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 24 年 1 月末時点	平成 25 年 1 月末時点	平成 26 年 1 月末時点	平成 27 年 1 月末時点	平成 28 年 1 月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
譲渡に際しての特記事項	（※） 1 テナント（株式会社三菱東京 UFJ 銀行）のほか、株式会社東急ストアが信託建物の駐車場部分を賃借し、来店者の利用に供しています。				

5. 鑑定評価書の概要
(1) 東急番町ビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：東急番町ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	12,800,000	収益価格を採用
収益価格	12,800,000	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
直接還元法による価格	13,300,000	—
(1)運営収益 (①－②)	612,517	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	631,299	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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定
②空室損失相当額	18,782	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	123,861	—
③維持管理費	16,847	実額に基づき計上。
④水道光熱費	33,207	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	2,681	類似不動産の修繕費を参考に査定し、計上。
⑥プロパティマネジメントフィー	18,612	予定契約内容に基づき査定のうえ、計上
⑦テナント募集費用等	4,246	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき計上
⑧公租公課	45,699	平成 27 年度実績額に基づき計上
⑨損害保険料	1,117	類似不動産の保険料を参考に査定し、計上
⑩その他費用	1,453	実額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	488,656	—
(4)一時金の運用益	8,456	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	6,621	類似不動産の資本的支出を参考に査定し、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF (3)+(4)－(5))	490,491	—
(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、対象不動産の権利関係等を考慮のうえ査定
DCF 法による価格	12,600,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	9,080,000	—
土地比率	77.3%	—
建物比率	22.7%	—
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	立地条件やビルグレード等に基づく対象不動産の市場競争力を考慮し、対象不動産が区分所有建物及びその敷地の共有持分であることに留意して鑑定評価額を決定した。	

(2) 東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	内 容	根 拠 等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	8,910,000	収益価格を採用
収益価格	8,910,000	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
直接還元法による価格	9,030,000	—
(1)運営収益 (①-②)	622,579	—
①潜在総収益 (賃料収入等)	622,579	現行契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し、現行契約賃料に基づき査定
②空室損失相当額	0	現行の契約内容等を鑑み、非計上
(2)運営費用 (③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	96,505	—
③維持管理費	29,950	現行契約に基づき、計上
④水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上
⑤修繕費	11,135	依頼者から入手した ER の修繕費年平均額を計上
⑥プロパティマネジメントフィー	6,226	現行契約内容に基づき査定のうえ、計上
⑦テナント募集費用等	0	長期の賃貸借契約が想定されるため、非計上
⑧公租公課	47,867	平成 27 年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	1,327	現行契約に基づき、計上
⑩その他費用	0	—
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	526,074	—
(4)一時金の運用益	5,926	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	89,694	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))	442,306	—
(7)還元利回り	4.9%	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 法による価格	8,860,000	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	6,470,000	—
土地比率	91.8%	—
建物比率	8.2%	—
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	—	

(3) 第2 東急鷺沼ビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：第2東急鷺沼ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	1,640,000	収益価格を採用
収益価格	1,640,000	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
直接還元法による価格	1,650,000	—
(1)運営収益(①-②)	123,536	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	123,536	現行契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し、現行契約賃料に基づき査定
②空室損失相当額	0	現行の契約内容等を鑑み、非計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	25,095	—
③維持管理費	3,126	現行契約に基づき、計上
④水道光熱費	5,983	実額に基づき査定のうえ、計上
⑤修繕費	1,268	依頼者から入手した ER の修繕費年平均額を計上
⑥プロパティマネジメントフィー	2,659	現行契約内容に基づき査定のうえ、計上
⑦テナント募集費用等	0	長期の賃貸借契約が想定されるため、非計上
⑧公租公課	11,780	平成 27 年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	279	現行契約に基づき、計上
⑩その他費用	0	—
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	98,441	—
(4)一時金の運用益	1,940	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	4,961	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))	95,420	—
(7)還元利回り	5.8%	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 法による価格	1,630,000	—
割引率	5.6%	—
最終還元利回り	6.0%	—
積算価格	1,400,000	—
土地比率	90.6%	—
建物比率	9.4%	—
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	—	

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。

6. 取得及び譲渡先の概要

名称	東京急行電鉄株式会社
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 野本 弘文
資本金	121,724百万円（平成27年3月31日現在）
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業 他
設立年月日	大正11年9月2日
直前営業期間の純資産	579,596百万円（平成27年3月31日現在）
直前営業期間の総資産	2,002,532百万円（平成27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	平成28年1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。 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	当該会社は、投信法及び同施行令に定める利害関係人等に該当しません。

7. 物件取得者等の状況

	現所有者	前所有者	前々所有者
名称	東京急行電鉄株式会社	本建物： 現所有者が開発した物件であるため、前所有者は存在しません。 本土地： ①東急建設株式会社 ②特別な利害関係にある者以外の者	本建物： 現所有者が開発した物件であるため、前所有者は存在しません。 本土地： 特別な利害関係にある者以外の者
特別な利害関係にある者との関係	上記6. 取得および譲渡先の概要 「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。	東急建設株式会社は、資産運用会社の親会社である東京急行電鉄株式会社の持分法適用関連会社です。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得価額	本建物は開発物件であり、前所有者はいないため、記載を省略しています。 本土地は、現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略しています。	利害関係にある者以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。	—
取得時期	平成20年4月 本土地一部取得 平成21年10月 本土地一部取得 平成23年9月 本建物竣工	利害関係にある者以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。	—

8. 利害関係人等との取引

(1) 東急番町ビル

①受益権売買契約締結

東急番町ビルの取得予定先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施の上、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得します。さらに、日本ヴァリュアーズ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

東急番町ビルのマスターリース予定先及びプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施の上、本投資法人による物件の取得を停止条件としたマスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約を締結しています。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。

(2) 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2 東急鷺沼ビル

東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）及び第2 東急鷺沼ビルの譲渡予定先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施の上、不動産鑑定評価額を下回らない範囲で譲渡します。さらに、日本ヴァリュアーズ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。

以上の利害関係人等との取引につき、利益相反対策ルール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、本投資法人役員会において承認しています。

9. 媒介の概要

本物件の取得にあたり、本投資法人に媒介取引はありません。

10. 本取引の日程

(1) 東急番町ビル

平成 28 年 2 月 26 日	取得決定 受益権売買契約締結 マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約締結
平成 28 年 3 月 24 日	信託受益権取得(予定) 取得代金支払(予定) マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約効力発生(予定)

(2) 東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)

平成 28 年 2 月 26 日	譲渡決定 受益権売買契約締結
平成 28 年 3 月 24 日	信託受益権譲渡(予定) 譲渡代金受領(予定)

(3) 第 2 東急鷺沼ビル

平成 28 年 2 月 26 日	譲渡決定 受益権売買契約締結
平成 29 年 1 月 31 日	信託受益権譲渡(予定) 譲渡代金受領(予定)

11. 決済方法

本取引の売買代金は、東急番町ビル及び東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）については平成 28 年 3 月 24 日に、第 2 東急鷺沼ビルについては平成 29 年 1 月 31 日に、引渡時一括決済をします。

12. 今後の見通し

本取引により、既に公表している平成 28 期 7 月期（第 26 期）の営業収益に 10%以上の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「平成 28 年 1 月期（第 25 期）及び平成 28 年 7 月期（第 26 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1 本物件取得後、本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成28年2月26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 東急番町ビル 外観写真
- ・参考資料4 東急番町ビル 案内図
- ・参考資料5 資産の取得及び譲渡（東急番町ビル、東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）、第2東急鷺沼ビル）に関する補足資料

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

参考資料 1

本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 28 年 2 月 26 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 (%) ※8	第 25 期 期末算定 価額 (百万円)
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 10 日	15,100	6.6	25,200
R	レキシントン青山	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,800	2.1	4,840
R	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)	平成 15 年 9 月 10 日	5,770	2.5	7,290
R	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)	平成 16 年 3 月 1 日	6,600	2.9	11,600
R	cocoti (ココチ)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 17 年 4 月 6 日 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	14,700 9,800	10.7	19,300
R	湘南モールフィル (底地)	その他地域	平成 18 年 4 月 28 日	6,810	3.0	6,310
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 18 年 10 月 31 日	5,117	2.2	4,340
R	代官山フォーラム	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 20 年 4 月 22 日	4,136	1.8	3,360
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,150	2.2	6,340
	商業施設計			77,983	34.0	88,580
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	22,400	9.8	18,700
O	東急南平台町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	4,660	2.0	5,120
O	東急桜丘町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	6,620	2.9	8,890
O	東京日産台東ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,450	1.9	5,240
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 10 日	3,570	1.6	4,250
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.1	5,090
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日 ※3 平成 19 年 9 月 21 日 ※4 平成 19 年 9 月 21 日 ※5 平成 19 年 10 月 26 日 ※6 平成 27 年 1 月 21 日 ※7	8,630 1,100 200 140 107	4.4	10,300
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日	7,000	3.1	5,170
O	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	平成 20 年 1 月 31 日	8,500	3.7	6,800
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日	5,480	2.4	5,140
O	麹町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	3.9	8,530
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	3.9	10,200
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,600	2.0	6,050
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	1.7	3,770
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心 5 区地域	平成 23 年 2 月 15 日	5,010	2.2	5,080
O	OKI システムセンター(底地)	その他地域	平成 25 年 3 月 27 日	4,530	2.0	5,040
O	TOKYU REIT 渋谷 R ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,270	2.3	7,910
O	東急虎ノ門ビル ※9	東京都心 5 区地域	平成 25 年 8 月 16 日 平成 27 年 1 月 9 日	15,000 1,850	7.3	19,700
O	TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称)	東京都心 5 区地域	平成 27 年 10 月 30 日	2,750	1.2	2,650
O	東急番町ビル ※10	東京都心 5 区地域	平成 28 年 3 月 24 日	12,740	5.6	12,800
	オフィス計			151,357	66.0	156,430
	合計			229,340	100	245,010

- ※1 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- ※2 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- ※3 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。
- ※4 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。
- ※5 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。
- ※6 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。
- ※7 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。
- ※8 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。
- ※9 平成27年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの期末算定価額には隣接土地相当分が含まれています。
- ※10 東急番町ビルの期末算定価額は、平成28年1月31日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※11 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく上記ポートフォリオ全体のPMLは3.7%です。

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。

参考資料 2

東急番町ビル セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	東急番町ビル
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「高層店舗付事務所」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 501511082 号)について、日本ヴァリュアーズ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。

東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼) セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)
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「中層商業施設」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(大鑑第 501511083 号、物件名:東急鷺沼ビル)について、日本ヴァリュアーズ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。

第2 東急鷺沼ビル セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	第2 東急鷺沼ビル
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「中層店舗付事務所ビル」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 501511084 号)について、日本ヴァリュアーズ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

東急番町ビル 外観写真



参考資料 4

東急番町ビル 案内図



資産の取得及び譲渡 (東急番町ビル、東急鷺沼ビル(フレルさぎ沼)、第2東急鷺沼ビル) に関する補足資料

2016年2月26日

TOKYU REIT

東急リアル・エステート投資法人

<http://www.tokyu-reit.co.jp>

投資活動方針(物件入替)

スポンサー(東急電鉄)との物件入替により、NAV(注1)及びポートフォリオクオリティの維持・向上を目指す

注1 NAV: 出資総額+任意積立金+含み損益

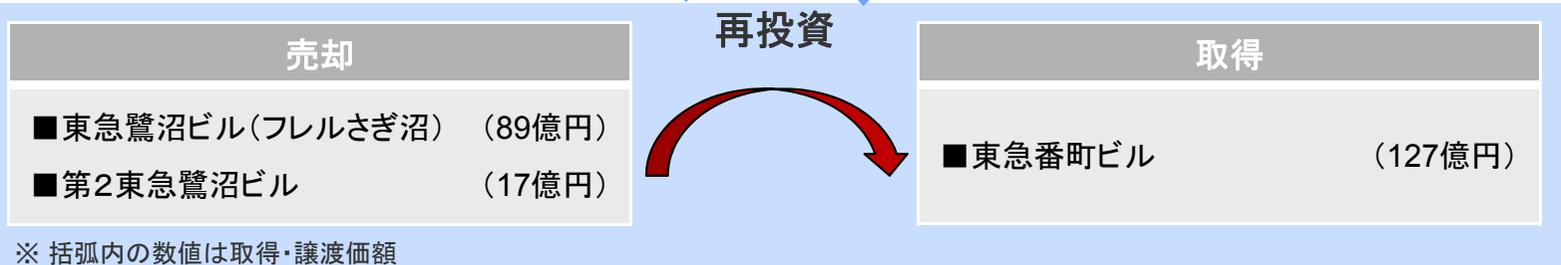
【背景】

投資環境判断

- ・長期投資運用戦略(サーフプラン)において、2016年1月期以降を「売却期」と認識
- ・「売却期」においては、単純な売却ではなく、売却代金の再投資により物件入替を行い、ポートフォリオ規模及びEPS(一口当たり当期純利益)の維持を目指す

スポンサーコラボレーションの深化

- ・東急REITからスポンサーへ保有物件を売却し、スポンサーにおいて、再開発を推進する
- ・運用主体である東急REITと開発主体であるスポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの更なる価値向上を目指す



売却益が発生

圧縮積立金の積立により、内部留保を行う

NAVの維持・向上

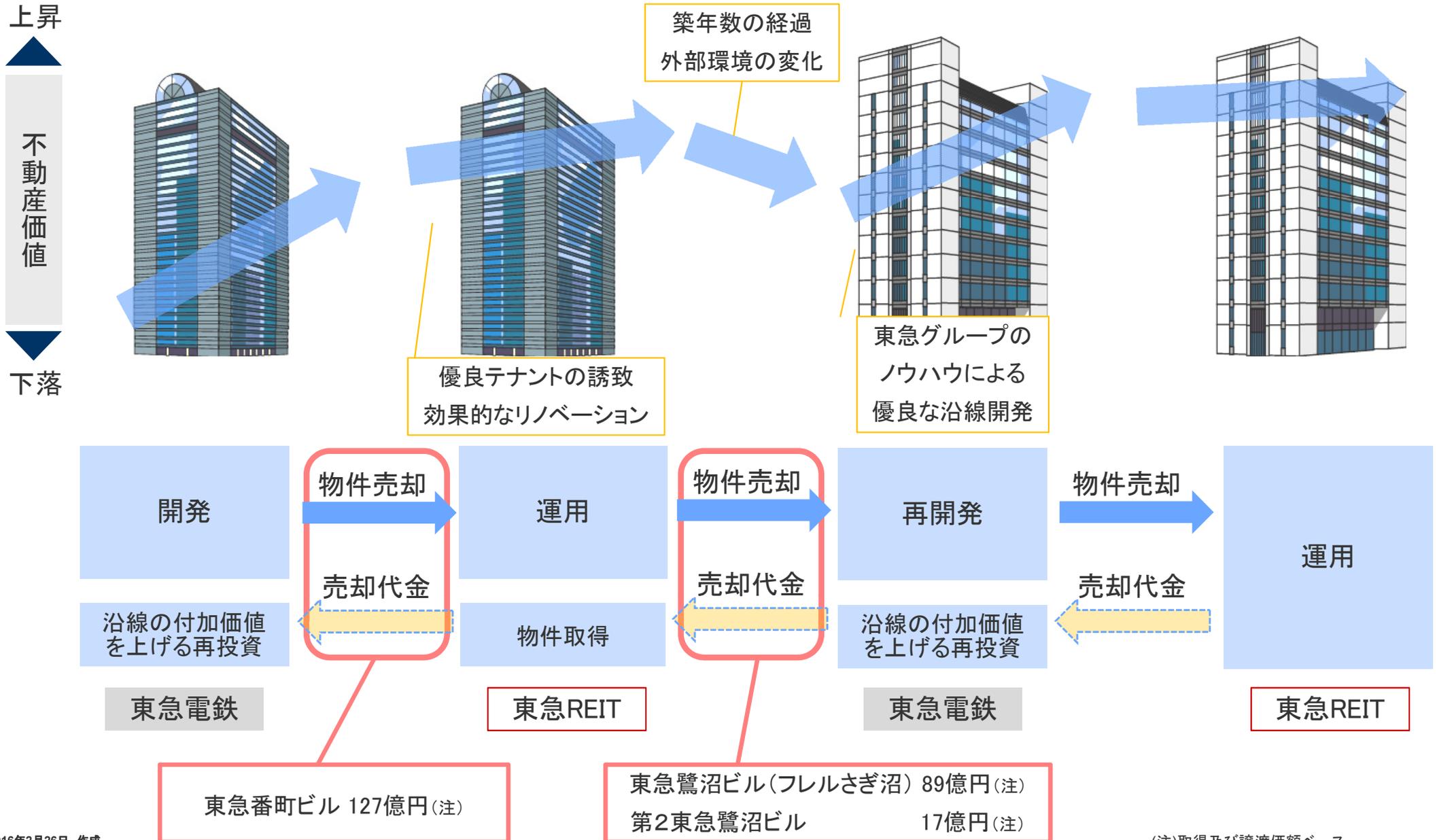
- ・含み益の実現である売却益の一部を圧縮積立金に積み立て、内部留保することにより、NAVの維持・向上を図る(大口テナントの退去等、今後の一時的なEPS低下要因に対して、圧縮積立金の取り崩しにより分配金の維持を図ることも可能)

ポートフォリオクオリティの維持・向上

- 好立地かつ高スペックな物件へと入れ替えることで、キャッシュフローのさらなる安定化、トータルリターン(注2)の増大が見込まれる
- ・ポートフォリオ築年数の低下(約20.1年→約18.7年)
- ・ポートフォリオPMLの低下(4.0%→3.7%)
- ・全体ポートフォリオに対する都心5区オフィス比率の上昇(41.4%→46.3%)

スポンサーコラボレーションの深化(投資対象エリアの価値向上)

不動産のライフステージに合わせて、スポンサーとの適切な役割分担により投資エリアの価値向上を目指す



東急REITの循環再投資モデル

東急電鉄(スポンサー)との協働体制と東急沿線地域のバリューアップによる持続的成長を目指す

