

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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (TOKYU REIT 八丁堀ビル)

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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、以下のとおり、国内不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (2) 物 件 名 称： TOKYU REIT 八丁堀ビル
- (3) 譲 渡 価 額： 5,010 百万円
- (4) 帳 簿 価 額： 6,795 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- (5) 譲渡価額と帳簿価額の差額： ▲1,785 百万円（譲渡予定日時点の見込み額）
- (6) 契 約 日： 平成 28 年 3 月 30 日（水）
- (7) 譲 渡 予 定 日： 平成 28 年 5 月 31 日（火）
- (8) 譲 渡 先： 国内事業会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）

2. 譲渡の理由

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、譲渡を行うものです。

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、物件入替を含めたポートフォリオの再構築を進めています。

TOKYU REIT 八丁堀ビル（以下、譲渡予定資産）は築 50 年超であります。適時・適切な改修及び免震化工事を行っており、今後も収益物件として運用が可能な物件です。他方、現行建物の容積率が指定容積率を超過しており、将来の建替等を考慮した上で、現在の市場環境において譲渡を行うことが最善であると本投資法人は判断しました。

本譲渡により、第 26 期（平成 28 年 7 月期）に不動産等売却損が発生することが見込まれますが、現在及び将来の不動産価格動向や、本年 3 月 24 日付で完了した東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）の譲渡により、当該不動産等売却損を上回る売却益を同決算期に計上すること等を総合的に勘案し、本資産

運用会社は、入札により譲渡予定資産の譲渡先を選定し、本日付で本譲渡を決定いたしました。

本譲渡の結果、ポートフォリオ全体の含み損が減少する他、本投資法人が保有する全物件が新耐震基準となるなど、ポートフォリオの質が向上すると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、本譲渡によって得られた資金を、資金効率の観点から、一旦借入金返済資金に充当し、物件の取得余力を確保した上で、新規物件への再投資を検討して参ります。

本投資法人は、今後も投資方針を堅持しながら、資本市場及び不動産投資市場の動向を注視し投資運用を継続すると共に、資産価値の向上及び利益の成長に結びつくポートフォリオの構築を進めて参ります。

3. 譲渡資産の内容

物件の名称		TOKYU REIT 八丁堀ビル				
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		三菱UFJ信託銀行株式会社 平成12年9月26日から平成32年9月30日まで				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地)	東京都中央区八丁堀二丁目104番1、104番2、104番3、104番4、104番5、104番6、104番7			
		(建物)	東京都中央区八丁堀二丁目104番地3、104番地1、104番地4、104番地6、104番地2、104番地5、104番地7			
交通		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約3分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約6分 東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅徒歩約6分				
用途		事務所、店舗、車庫				
用途地域		商業地域				
面積 (登記簿上の表示)	(土地)	974.32 m ²				
	(建物)	8,810.21 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9階建				
竣工年月 (登記簿上の表示)		昭和40年9月				
所有形態	(土地)	所有権				
	(建物)	所有権				
取得年月日		平成18年9月29日				
取得価額		7,000百万円				
期末算定価額		5,170百万円 (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				
帳簿価額		6,795百万円 (譲渡予定日時点の見込み額)				
譲渡価額		5,010百万円				
譲渡損益		▲1,785百万円 (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		5,090百万円 (価格時点:平成28年3月1日)				
		鑑定機関:株式会社谷澤総合鑑定所				
テナントの内容	テナントの総数	10 (平成28年1月31日現在)				
	総賃料収入	年間335百万円 (平成28年1月期実績数値を年換算して記載)				
	敷金・保証金	263百万円 (平成28年1月31日現在)				
	総賃貸面積	5,746.60 m ² (平成28年1月31日現在)				
	総賃貸可能面積	6,010.95 m ² (平成28年1月31日現在)				
	稼働率	95.6% (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%	99.4%	88.4%	84.0%	95.6%	
譲渡に際しての特記事項		該当事項はありません。				

4. 鑑定評価書の概要

(単位:千円 単位未満切捨て)

物件名：TOKYU REIT八丁堀ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	5,090,000	収益価格を採用
収益価格	5,090,000	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	5,200,000	—
(1)運営収益 (①-②)	340,904	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	366,612	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、共益費収入等を査定
②空室損失相当額	25,709	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)	94,814	—
③維持管理費	26,616	実額に基づき計上
④水道光熱費	30,079	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	9,205	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
⑥プロパティマネジメントフィー	6,856	契約内容に基づき計上
⑦テナント募集費用等	2,404	契約内容、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	18,413	平成 27 年度実績額に基づき査定し、計上
⑨損害保険料	901	実額に基づき計上
⑩その他費用	341	過年度実績額に基づき査定し、計上
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	246,090	—
(4)一時金の運用益	5,041	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	22,355	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(6)純収益(NCF (3)+(4)-(5))	228,775	—
(7)還元利回り	4.4%	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	5,040,000	—
割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.6%	—
積算価格	4,720,000	—
土地比率	89.2%	—
建物比率	10.8%	—
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、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

名称等の開示については、譲渡先である国内事業会社の同意が得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該国内事業会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該国内事業会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
④ 事 業 内 容	信託銀行業
⑤ 資 本 金	3,242 億円 (2016 年 1 月 1 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 2 年 3 月 10 日
⑦ 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、平成 28 年 1 月 31 日現在において、本投資法人の投資口 9,196 口 (本投資法人の発行済投資口の 0.94%) 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。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者及び借入先です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。また、当該会社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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より開示の同意が得られていないため、非開示としています。

7. 決済の方法

本物件の売買代金は引渡時に一括決済します。

8. 譲渡の日程

平成 28 年 3 月 30 日	譲渡決定 受益権売買契約締結
平成 28 年 5 月 31 日	信託受益権譲渡(予定) 譲渡代金受領(予定)

9. 今後の見通し

本譲渡により、不動産等売却損が 1,839 百万円発生する見込みですが、平成 28 年 3 月 15 日に公表した平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の業績予想数値に反映済みであるため、運用状況の予想への影響はございません。

以 上

<添付資料>

参考資料1：本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成28年5月31日時点）

※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

【ご参考】

本物件に関する適時開示実施状況

平成18年9月25日「資産の取得に関するお知らせ」

平成18年12月6日「運用不動産の名称変更に関するお知らせ」

平成25年4月3日「運用資産のテナントに関するお知らせ」

<添付資料>

参考資料 1

本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 28 年 5 月 31 日時点)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資 比率 (%) ※1	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	6.8	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	2.6	7,290
R	第 2 東急鷺沼ビル※2	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	0.6	1,710
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	3.0	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 ※3 平成 17 年 8 月 2 日 ※4	14,700 9,800	11.0	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	2.3	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	2.3	6,340
	商業施設計			79,273	35.4	90,290
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	10.0	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	2.1	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	3.0	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	2.0	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※5 平成 19 年 9 月 21 日 ※6 平成 19 年 9 月 21 日 ※7 平成 19 年 10 月 26 日※8 平成 27 年 1 月 21 日※9	8,630 1,100 200 140 107	4.6	10,300
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	3.8	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	2.5	5,140
O	麴町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.0	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	4.0	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	2.1	6,050
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	1.8	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	2.4	7,910
O	東急虎ノ門ビル※10	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	7.5	19,700
O	TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称) ※11	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※12	東京都心 5 区地域	平成 28 年 3 月 24 日	12,740	5.7	12,800
	オフィス計			144,357	64.6	151,260
	合計			223,630	100	241,550

- ※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 第2 東急鷺沼ビルは平成29年1月31日に譲渡を予定しています。
- ※3 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- ※4 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- ※5 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。
- ※6 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。
- ※7 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。
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 平成28年5月1日に「TOKYU REIT 第2 新宿ビル」に名称変更予定です。
- ※12 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。
- ※13 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ポートフォリオ全体のPMLは3.8%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。

なお、平成29年1月31日に譲渡を予定している第2 東急鷺沼ビルはPMLの算定に含んでいません。