

平成 29 年 10 月 27 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(メゾンピオニー都立大学)

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、国内不動産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産：国内不動産
- (2) 物件名称：メゾンピオニー都立大学
- (3) 取得価額：1,200 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。)
- (4) 契約締結日：平成 29 年 10 月 27 日(金)
- (5) 取得予定日：平成 29 年 11 月 15 日(水)
- (6) 取得先：国内事業会社(後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。)
- (7) 取得資金：自己資金

2. 取得の理由

取得物件（以下、「本物件」）は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合し、重点的な投資対象地域である東急沿線地域における本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定いたしました。

本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分に立地し、1階及び2階が店舗、3階から10階がワンルームタイプの共同住宅で構成される複合施設です。「都立大学」駅は、1日当たりの平均乗降人員が約48千人（平成28年度実績）、「渋谷」駅まで約10分と都心へのアクセスも良好であり、本物件の付近には日用品を扱うスーパーや商業施設が集積するなど生活利便性が高いことに加え、周辺には駒沢オリンピック公園など緑豊かな環境が整い、従来より居住環境が極めて良好な住宅地として評価が高いエリアです。また、本物件は築3年で、駅至近であることから、単身者や女性の需要が特に強い物件です。

本投資法人は平成29年4月に投資対象用途を「オフィス及び商業施設」から「オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設」へと拡大するとともに、従前は40億円だった最低投資額の引き下げを行いました。本物件は資産規模が40億円未満で、かつ、商業施設と住居から成る複合施設であり、上記投資方針の変更により新たに取得が可能となった物件ですが、立地及び築年数等の物件クオリティの高さに加え、本物件は「循環再投資モデル」（注）により価値向上が見込まれる東急沿線地域に位置するため、中長期的な競争力はさらに高まるものと期待できます。

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いきます。

（注）本投資法人のスポンサーである東急電鉄から本投資法人へ拠出された物件の投資資金が、東急電鉄による東急沿線地域への再投資を通じて、本投資法人の主要投資対象地域へ還流し、同地域の価値を維持・向上させるというモデル。

3. 本物件の内容

物件の名称		メゾンピオニー都立大学		
特定資産の種類		国内不動産		
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都目黒区中根一丁目8番1、8番8		
		(建物) 東京都目黒区中根一丁目8番地1、8番地8		
	(住居表示)	東京都目黒区中根一丁目2番5号		
交通		東急東横線「都立大学」駅徒歩約1分		
用途		店舗・共同住宅		
用途地域		商業地域		
面積 (登記簿上の表示)		(土地) 245.61 m ²		
		(建物) 950.36 m ²		
構造 (登記簿上の表示)		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
竣工年月 (登記簿上の表示)		平成26年8月		
設計会社		有限会社エイツカ企画設計		
施工会社		株式会社谷口工務店		
検査機関		目黒区		
構造計算適合性判定者		アウェイ建築評価ネット株式会社		
耐震性		PML6.2% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク評価(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		
取得価額		1,200百万円		
鑑定評価額		1,200百万円 (価格時点：平成29年9月1日)		
		鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所		
建物状況評価報告書作成者		清水建設株式会社		
建物状況評価報告書作成日		平成29年9月12日		
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社		
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		東急住宅リース株式会社		
マスターリース契約の種別		パス・スルー型		
特記事項		特記すべき事項はありません。		
テナントの内容	テナントの総数	26 (店舗2、共同住宅24)		
	総賃料収入	年間49百万円		
	敷金・保証金	9百万円		
	想定NOI	年間40百万円		
	総賃貸面積	852.16 m ²		
	総賃貸可能面積	852.16 m ²		
	稼働率	100.0%		
	最近3年間の稼働率の推移	平成27年 9月末時点	平成28年 9月末時点	平成29年 9月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	
※ テナントの総数、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成29年11月15日)における見込みに基づき記載しています。				
※ 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。				
① 総賃料収入は、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、平成29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年間に想定される費用をもって算出しています。				

4. 取得先の概要

名称等の開示については、取得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。

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。

5. 物件取得者等の状況及び利害関係人等との取引

本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者から取得するものではありません。

また、本物件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住宅リース株式会社であり、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、本投資法人による物件の取得を停止条件としたパス・スルー型のマスターリース兼プロパティ・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。

（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（i）から（iii）までのいずれかに掲げる者をいいます。

- （i） 東急電鉄等（以下のいずれかに該当する者をいいます。）
 - ・東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」といいます。）
 - ・東急電鉄の連結子会社
 - ・東急電鉄又は東急電鉄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
- （ii） 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- （iii） 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

6. 媒介の概要

媒介者: 東急リバブル株式会社

- (1) 所在地 東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
- (2) 代表者 代表取締役社長 榎 真二
- (3) 事業内容 不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業
- (4) 資本金 13億9,630万円(平成29年4月1日現在)
- (5) 設立年月日 昭和47年3月10日
- (6) 本投資法人又は資産運用会社との関係

資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社である東京急行電鉄株式会社の持分法適用関連会社です。東京急行電鉄株式会社は、平成29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には、記載すべき取引関係はありません。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、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社の関係会社は、資産運用会社の親会社である東京急行電鉄株式会社です。東京急行電鉄株式会社は、平成29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。

- (7) 媒介手数料 媒介者より開示の同意が得られていないため、開示していません。

7. 取得の日程

- 平成29年10月27日 取得決定
 - 売買契約締結
 - マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約締結
- 平成29年11月15日 物件引渡し(予定)
 - 売買代金一括支払い(予定)

8. 決済方法

本物件の売買代金は引渡時に一括決済します。

9. 資金調達の概要

本物件の取得に係る資金は、自己資金を充当します。

10. 今後の見通し

本物件の取得による第29期(平成30年1月期)及び第30期(平成30年7月期)の運用状況への影響につきましては僅少であり、予想数値の変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件名：メゾンピオニー都立大学	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	平成 29 年 9 月 1 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	1,200,000	収益価格を採用
収益価格	1,200,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,220,000	—
(1)運営収益 (①-②)	57,162	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	59,139	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定
②空室等損失	1,977	中長期安定的な稼働率水準を査定のうち、空室等損失を計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	8,604	—
③維持管理費	1,548	類似不動産の維持管理費を参考とし、予定契約等を考慮して計上
④水道光熱費	510	類似不動産の水道光熱費水準、収支実績等を考慮して計上
⑤修繕費	707	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	1,365	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	1,643	周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料及び更新手数料等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
⑧公租公課	2,738	公租公課関係資料に基づき計上
⑨損害保険料	93	類似不動産の保険料率等を考慮し計上
⑩その他費用	0	計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	48,558	—
(4)一時的の運用益	107	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,098	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のうち査定
(6)純収益(NCF (3)+(4)-(5))	47,567	—
(7)還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうち査定
DCF 法による収益価格	1,180,000	—
割引率	3.6%	—
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	1,150,000	—
土地比率	74.2%	—
建物比率	25.8%	—
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	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

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。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成29年11月15日時点）
- ・参考資料2 本物件 外観写真
- ・参考資料3 本物件 案内図

※ 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

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 29 年 11 月 15 日時点)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※8	第28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%	27,200
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%	5,410
R	TOKYU REIT表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成15年9月10日	5,770	2.6%	7,660
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%	12,000
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	11.0%	20,400
R	湘南モールドビル (底地)	その他地域	平成18年4月28日	6,810	3.0%	6,430
R	CONZE (コンゼ) 恵比寿	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成18年10月31日	5,117	2.3%	4,760
R	代官山フォーラム	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成20年4月22日	4,136	1.9%	3,330
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%	7,170
	商業施設計			77,983	34.9%	94,360
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%	5,750
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%	9,440
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%	5,400
O	TOKYU REIT赤坂増町ビル	東京都心5区地域	平成15年9月10日	3,570	1.6%	4,410
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%	5,240
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	4.6%	10,700
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%	7,110
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%	5,730
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%	8,830
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%	11,000
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%	6,100
O	TOKYU REIT木場ビル	その他地域	平成22年10月29日	4,000	1.8%	3,960
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%	5,020
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%	5,120
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%	8,950
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	7.5%	19,800
O	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都心5区地域	平成27年10月30日	2,750	1.2%	2,860
O	東急番町ビル	東京都心5区地域	平成28年3月24日	12,740	5.7%	13,800
	オフィス計			144,357	64.6%	157,920
C	メゾンビオニー都立大学	東急沿線地域	平成29年11月15日	1,200	0.5%	1,200
	複合施設計			1,200	0.5%	1,200
	合計			223,540	100.0%	253,480

- ※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㎡、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㎡、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㎡、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㎡、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㎡、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 メゾンピオニー都立大学の期末算定価額は、平成29年9月1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・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の平成29年9月21日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づく上記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。

- ※12 「用途」は、本投資法人が保有する物件をR型（商業施設）、O型（オフィス）及びC型（複合施設）に分類したものです。

参考資料 2

メゾンピオニー都立大学 外観写真



参考資料 3

本物件 案内図

