

平成 30 年 6 月 22 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（REVE中目黒（底地））

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（一般定期借地権付土地の所有権）
- (2) 物件名称：REVE中目黒（底地）
- (3) 取得価額：1,150 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 30 年 6 月 22 日（金）
- (5) 取得予定日：平成 30 年 9 月 27 日（木）
- (6) 取得先：国内合同会社（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、本投資法人のポートフォリオにおける、重点投資対象地域である東急沿線地域所在物件の充実、スポンサーコラボレーションによる安定性・収益性の向上を図るため、取得を決定しました。

本物件が所在する中目黒エリアは、都心へのアクセスが良好であり、IT・アパレルの事務所や洗練された店舗、飲食店が多数存在していること等から、人気の高いエリアです。また、同エリアは、スポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下、東急電鉄）が平成30年3月に発表した中期経営計画の重点施策で、事業機会を積極的に獲得するエリアとしている「Greater SHIBUYA」（渋谷駅半径2.5km圏内）に位置していることや、平成31年4月には東京音楽大学の新キャンパス開校が予定されていること等、今後、更なる価値向上が期待できるエリアです。

本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線中目黒駅から徒歩約4分に所在し、東急電鉄とのコラボレーションの一環として、当該底地を含む土地建物（「REVE中目黒」）のうち、借地権付建物を東急電鉄が、底地を本投資法人がそれぞれ取得するものです。これにより、同エリアの更なる価値向上及び本投資法人の外部成長に寄与するものと考えています。

また、本物件の売買契約締結とともに、東急電鉄と50年間の一般定期借地権設定契約を締結することで、長期間の安定的なキャッシュフローが見込まれます。

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ともに、資産価値の向上及び投資口1口あ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. 取得資産の内容

(1) 不動産の概要

物件の名称	REVE中目黒（底地）	
特定資産の種類	国内不動産（一般定期借地権付土地の所有権）	
所在地	（登記簿上の表示）	東京都目黒区上目黒一丁目 202 番 1
	（住居表示）	東京都目黒区上目黒 1 丁目 13-14
交通	東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約 4 分	
用途地域	準工業地域	
面積（登記簿上の表示）	497.02 m ²	
所有形態	所有権	
取得価額	1,150 百万円	
鑑定評価額	1,150 百万円（価格時点：平成 30 年 6 月 1 日）	
	鑑定機関：一般財団法人 日本不動産研究所	
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。	
特記事項	<p>本物件合筆前の元地番の不動産登記において、本日現在、建物登記が残存しており、本投資法人の取得日までに、売主の責任と負担において滅失登記を行う予定です。</p> <p>本投資法人与本物件の賃借人である本物件上の建物の所有者の間には、譲渡に係る優先交渉権に関する合意があります。</p>	

(参考) 建物の概要

物件の名称	REVE中目黒
面積（登記簿上の表示）	985.66 m ²
容積率	199%（200%）
建蔽率	62%（70%）
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
竣工年月（登記簿上の表示）	平成 19 年 1 月
用途	店舗、共同住宅

(注)容積率、建蔽率の括弧内の数値はそれぞれ基準容積率、基準建蔽率を記載しています。

(2) 土地賃貸借契約の概要

賃借人	東京急行電鉄株式会社
借地権の種類	一般定期借地権
契約締結日	平成 30 年 6 月 22 日
契約期間	50 年
賃貸面積	497.02 m ²
年間地代	42 百万円
敷金	31 百万円
特記事項	<p>地代計算期間(4月1日から翌年3月31日までの期間をいいます。)の開始日を含む年度の前年度分の固定資産税及び都市計画税の合計額に増減があった場合、当年度の地代は、当該増減額と同額の改定をします。</p>
賃料改定	

中 途 解 約	<p>本投資法人及び賃借人は、互いに本契約を解約することができません。これに違反して賃借人が本契約を解約した場合、賃借人は本投資法人に対し、違約金として、解約時における地代の1年分を支払わなければならない、かつ、敷金全額の返還請求権を放棄したとみなします。賃借人の責により本投資法人が違約金の額を超える損害（第三者からの請求によるものを含みます。）、損失及び費用（合理的な弁護士費用を含みます。）を被ったときは、賃借人はその損害、損失及び費用を別途賠償しなければなりません。</p>
---------	---

4. 取得先の概要

名称等の開示については、取得先から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・資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、取得先は、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（注）から取得するものではありません。

（注）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。）
 - ・ 東急電鉄
 - ・ 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

名称等並びに媒介手数料の内訳及び額の開示については、媒介者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。

7. 取得の日程

平成30年6月22日 売買契約締結

平成30年9月27日 決済、引渡

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得は、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。本投資法人が売買契約に定める合意事項（表明保証条項を含む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、当該売買契約に別途定める場合を除き、売主は違反当事者へ催告の上、当該売買契約を解除することができます。本投資法人の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合、本投資法人は、消費税及び地方消費税を含む売買代金の10%相当

額を違約金として売主に支払わなければなりません。

9. 決済方法

本物件の売買代金は引渡時に一括決済します。

10. 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。

11. 今後の見通し

本物件の取得により、平成31年1月期(第31期)の営業利益が13百万円増加する見込みです。よって、平成30年3月15日に公表した運用状況の予想につき、本件による平成30年7月期(第30期)の運用状況への影響はなく、平成31年1月期(第31期)への運用状況への影響は軽微であるため、予想数値の変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

(単位:千円)

物件名: REVE 中目黒 (底地)	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 30 年 6 月 1 日	—	
価格の種類	正常価格	—	
鑑定評価額	1,150,000		
収益価格	1,150,000		
直接還元法による収益価格	1,160,000	—	
(1)運営収益 (①-②-③)	42,823	—	
①潜在総収益 (賃料収入、その他収入)	42,823	賃貸借契約に基づく賃料収入を計上	
②空室等損失	0	賃借人の状況、契約内容等を勘案し、空室等損失の計上は不要と判断	
③貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断	
(2)運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	3,790	—	
④維持管理費	50	事務管理に係る費用として銀行手数料を計上	
⑤プロパティマネジメントフィー	600	テナント管理業務・契約管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬額等を考慮	
⑥公租公課	土地	3,138	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額査定
⑦損害保険料		2	実額を計上
⑧その他費用		0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益 (NOI (1)-(2))	39,033	—	
⑨一時金の運用益	319	賃貸条件に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定	
(4)純収益 (NCF (3)+⑨)	39,352	—	
(5)還元利回り	3.4%	還元利回りは、一般財団法人日本不動産研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、契約条件及びその他条件(土地の権利関係等)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え査定	
DCF 法による収益価格	1,150,000	—	
割引率	3.2%	—	
最終還元利回り	3.4%	—	
割合法による価格	1,100,000		
更地価格	1,380,000		
底地割合	80%		
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を忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、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なります。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30年9月27日時点）
- ・参考資料2 REVE中目黒 外観写真
- ・参考資料3 REVE中目黒 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30年9月27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29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	6.7%	28,500
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%	5,470
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%	7,880
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%	12,400
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	10.9%	21,000
R	CONZE（コンツェ）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	5,116	2.3%	4,940
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	1.8%	3,440
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%	7,340
	商業施設計			71,172	31.7%	90,970
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%	6,000
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%	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%	5,410
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%	4,410
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	4.5%	10,800
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%	7,250
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%	5,830
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%	8,840
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%	11,300
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%	6,150
O	TOKYU REIT木場ビル	その他地域	平成22年10月29日	4,000	1.8%	4,020
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%	5,030
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%	9,180
O	東急虎ノ門ビル	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%	2,930
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%	14,200
	オフィス計			139,827	62.2%	154,530
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
L	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%	6,490
L	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%	5,170
L	REVE中目黒（底地）	東急沿線地域	平成30年9月27日	1,150	0.5%	1,150 ※9
	底地計			12,490	5.6%	12,810
	合計			224,689	100.0%	259,510

- ※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 REVE中目黒の期末算定価額は、平成30年6月1日時点の鑑定評価額を記載しています。
 ※10 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。

※11 「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）、C 型（複合施設）及び L 型（底地）に分類したものです。

参考資料 2

REVE中目黒 外観写真



参考資料 3

REVE 中目黒 案内図

