

2020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  
執行役員財務・IR部長 山川 潔  
TEL.03-5428-5828

国内不動産信託受益権の取得（OKI ビジネスセンター 5号館）  
及び国内不動産の譲渡（OKI システムセンター（底地））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は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡（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あわせて「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

取得資産の名称	OKI ビジネスセンター 5号館
所在地	東京都港区芝浦四丁目10番16号
取得価額	11,900百万円 (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	国内事業会社（後記「6. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。)
媒介の有無	有
取得決定日	2020年9月14日
契約締結日	2020年9月14日
取得日	2020年9月28日
代金支払日	2020年9月28日

(2) 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	OKI システムセンター (底地)
所在地	埼玉県蕨市中央一丁目 16 番 8 号
譲渡価額	合計 6,850 百万円 (それぞれ共有持分の形式で 3 回 (共有持分 40%、共有持分 30%及び共有持分 30% ; 以下ではこれらを単に「第 1 回」、「第 2 回」、「第 3 回」と呼称することがあります。) に分けて譲渡することを予定しており、譲渡価額は以下の通りです。) 第 1 回 : 2,740 百万円 (共有持分 40%) 第 2 回 : 2,055 百万円 (共有持分 30%) 第 3 回 : 2,055 百万円 (共有持分 30%)
帳簿価額	第 1 回 : 1,909 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 40%) 第 2 回 : 1,432 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%) 第 3 回 : 1,432 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%)
譲渡損益	第 1 回 : 830 百万円 (注) 第 2 回 : 622 百万円 (注) 第 3 回 : 622 百万円 (注)
譲渡先	国内事業会社 (後記「6. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。)
媒介の有無	有
譲渡決定日	2020 年 9 月 14 日
契約締結日	2020 年 9 月 14 日
譲渡日	第 1 回 : 2020 年 9 月 28 日 (共有持分 40%) 第 2 回 : 2021 年 12 月 24 日 (共有持分 30%) 第 3 回 : 2022 年 2 月 25 日 (共有持分 30%)
代金受取日	第 1 回 : 2020 年 9 月 28 日 (共有持分 40%) 第 2 回 : 2021 年 12 月 24 日 (共有持分 30%) 第 3 回 : 2022 年 2 月 25 日 (共有持分 30%)

(注) 譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。

## 2. 本取引の理由

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、本取引を行うものです。

### (1) OKI ビジネスセンター 5号館の取得

OKI ビジネスセンター 5号館（以下、「取得資産」といいます。）の立地する芝浦エリアは、JR 山手線東側に位置し、取得資産の最寄駅である「田町」駅周辺では大規模複合開発「msb Tamachi（ムスブ田町）」街区が竣工したほか、複数の再開発が進行中です。また、2020年3月には「品川」駅と「田町」駅の間の新駅「高輪ゲートウェイ」駅が開業するなど、利便性の向上により、今後更なる発展が期待できるエリアです。

取得資産は、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約8分に所在するオフィスビルであり、築後38年を経過していますが、適切な設備更新が施されており、同エリアにおいて一定の競争力を有しています。

本物件は取得と同時に2030年3月31日を契約期限とする定期建物賃貸借契約を締結予定であり、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算定した直近1年間のNOI利回りは5.31%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。

### (2) OKI システムセンター（底地）の譲渡

OKI システムセンター（底地）（以下、「譲渡資産」といいます。）は、本投資法人が2013年3月に沖電気工業株式会社から取得した同社のシステムセンターの底地です。譲渡資産が立地する埼玉県蕨市は本投資法人の重点投資対象地域である東京都心5区地域及び東急沿線地域外ではあるものの、都心へのアクセスが良好で、住宅地としても高いポテンシャルを有するエリアです。

また、取得時に同社との間で締結した20年間の事業用定期借地契約を通じて、これまで長期安定的なキャッシュフローを享受してまいりましたが、今般、譲渡先より譲渡打診を受け、現在の市場環境において譲渡することがトータルリターン（注1）の観点から最善と判断しました。

本取引の結果、本投資法人の重点投資対象地域に所在する好立地物件を取得することにより、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1）の増大が期待されます。

なお、本譲渡に伴う不動産等売却益による分配金増加額の平準化及び、圧縮積立金（注2）の積み立て等を目的として、2020年9月28日に共有持分の40%を、2021年12月24日に共有持分の30%を、2022年2月25日に共有持分の30%をそれぞれ譲渡する予定です。これにより、2021年1月期（第35期）に不動産等売却益760百万円及び圧縮積立金繰入額382百万円、2022年1月期（第37期）及び2022年7月期（第38期）に不動産等売却益570百万円をそれぞれ計上する見込みです。

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）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

（注2）「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	OKI ビジネスセンター 5号館
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 (注1)
信託受託者 信託期間	みずほ信託銀行株式会社 (注1) 2003年3月24日から2030年9月30日 (予定) (注1)
所在地	(登記簿上の表示)
	(土地) 東京都港区芝浦四丁目1番6 (建物) 東京都港区芝浦四丁目1番地8、1番地36 (注2)
	(住居表示)
	東京都港区芝浦四丁目10番16号
交通	JR 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩約8分
用途	事務所
用途地域	準工業地域
面積 (登記簿上の表示)	(土地) 4,646.65 m <sup>2</sup> (注3)
	(建物) 18,102.32 m <sup>2</sup>
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12階建
竣工時期 (登記簿上の表示)	1982年6月
設計会社	株式会社日本総合建築事務所
施工会社	大成建設株式会社
検査機関	東京都
耐震性に関する事項	PML 8.1% (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2020年7月28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) 所有権
取得日	2020年9月28日
取得価額	11,900百万円
鑑定評価額	12,700百万円 (価格時点: 2020年9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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
建物状況評価報告書作成日	2020年8月28日
プロパティ・マネジメント会社	株式会社東急コミュニティー (予定) (注4)
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	<p>1. 信託土地の一部に一時使用目的の転貸借契約が締結されており、転借人によりマンションのモデルルームが設置されていますが、同契約の満了期間である2022年3月末までに撤去されることとされています。本投資法人は、上記を前提に、モデルルーム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、上記期限までに運営上の問題が生じた場合には、転借人の責任と負担によりモデルルームを撤去することとされています。さらに、モデルルームに関連して本投資法人が損害等を被った場合には、本物件の売主がこれを補償するものとされています。</p> <p>2. 本投資法人が取得しない附属建物等の一部について、建築確認申請書類が確認できておらず、また、その結果、信託建物の遵法性に一部疑義が生じておりますが、売主の責任と負担において、本物件引き渡しまでに撤去され本状況は解消される予定です。</p> <p>3. 条例上の駐車場附置義務を充足していませんが、売主の責任と負担において、本物件引き渡し後3か月以内に是正される予定です。</p> <p>4. 屋上避雷針付近の全熱交換器にアースが設置されていない不備があり、売主の責任と負担において、本物件引き渡し後3か月以内に是正される予定です。</p> <p>5. 信託土地の南西側隣地（1番11）との間で境界が確定しておりませんが、隣地所有者との間で立会いが完了しており、本物件引き渡し後1か月以内をめぐりに境界確認書を締結する予定です。</p> <p>6. 信託建物のPMLは、本投資法人の投資基準を充足していることを確認していますが、旧耐震基準の建築物である点に鑑み、任意的に耐震性の詳細を調査する予定です。本物件引き渡し後、必要に応じて、売主の費用負担において耐震補強工事が行われる予定です。</p>				
賃貸借の内容	テナントの総数	1			
	想定総賃料収入	年間 791 百万円			
	敷金・保証金	696 百万円			
	想定 NOI	年間 631 百万円			
	総賃貸面積	18,102.32 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	18,102.32 m <sup>2</sup>			
	稼働率	100.0%			
	最近5年間の稼働率の推移	2016年 7月末時点	2017年 7月末時点	2018年 7月末時点	2019年 7月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<p>(注1) 信託変更契約については2020年9月28日に本投資法人と信託受託者との間で締結される予定です。</p> <p>(注2) 信託土地の2003年2月28日付合筆に伴い、今後、所在変更登記により2筆あわせて「1番地6」に変更される予定です。</p> <p>(注3) 信託土地の南側の一部（約101m<sup>2</sup>）が建築基準法第42条第2項の規定による道路（2項道路）として通行の用に供されており、また、第三者所有の街路灯4本が設置されています。</p> <p>(注4) プロパティ・マネジメント契約については2020年9月28日に信託受託者とプロパティ・マネジメント会社と本投資法人と資産運用会社との間で締結される予定です。</p> <p>※ テナントの総数、想定総賃料収入、敷金・保証金及び稼働率は、取得予定日時点(2020年9月28日)における見込みに基づき記載しています。</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、取得日時点(2020年9月28日)の見込み年間平均稼働率(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。</p> <p>② 公租公課は、2020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年間に想定される見込み数値に基づいて算出しています。</p>					

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		OKI システムセンター（底地）				
特定資産の種類		国内不動産（事業用定期借地権の付着した土地の所有権）				
所在地	（登記簿上の表示）	埼玉県蕨市中央一丁目 16 番 20、16 番 33、16 番 34、16 番 35				
	（住居表示）	埼玉県蕨市中央一丁目 16 番 8 号				
交通		JR 京浜東北線「蕨」駅徒歩約 4 分				
用途地域		近隣商業地域				
面積（登記簿上の表示）		17,019.18 m <sup>2</sup>				
所有形態		所有権				
取得日		2013 年 3 月 27 日				
取得価額		4,530 百万円				
譲渡日		第 1 回：2020 年 9 月 28 日（共有持分 40%） 第 2 回：2021 年 12 月 24 日（共有持分 30%） 第 3 回：2022 年 2 月 25 日（共有持分 30%）				
譲渡価額		合計 6,850 百万円 第 1 回：2,740 百万円（共有持分 40%） 第 2 回：2,055 百万円（共有持分 30%） 第 3 回：2,055 百万円（共有持分 30%）				
鑑定評価額		6,850 百万円（価格時点：2020 年 9 月 1 日） 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所				
帳簿価額		第 1 回：1,909 百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分 40%） 第 2 回：1,432 百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%） 第 3 回：1,432 百万円（譲渡日時点の見込み価額、共有持分 30%）				
譲渡損益		第 1 回：830 百万円（注） 第 2 回：622 百万円（注） 第 3 回：622 百万円（注）				
その他特筆すべき事項		<p>本物件について、土壌・地下水汚染調査が前所有者により実施された結果、本物件の土壌の一部から土壌汚染対策法の基準を超えるトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物、ふっ素及び鉛などの重金属等が、地下水の一部からトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物が、それぞれ検出されています。本投資法人は、本物件の取得に当たり、前所有者により実施された土壌・地下水汚染調査の第三者専門家による評価業務等を株式会社イー・アール・エスに委託しており、同社から、現状の使用において人体に健康被害を与える恐れが極めて小さく、また、敷地縁部の土壌・地下水汚染に対する敷地外への汚染の拡大防止策が適切に実施される限り、地下水汚染が敷地外へ拡散する可能性も低い旨の報告を受けています。本書の日付現在、かかる拡大防止策は適切に実行されています。</p> <p>本投資法人は、本物件の売却に際し、本件土地の土壌汚染については契約不適合責任を負わないことを買主との間で合意しています。</p>				
賃貸借の内容	テナントの総数	1（本書の日付現在）				
	総賃料収入	年間 290 百万円（2019 年 8 月 1 日～2020 年 7 月 31 日の実績数値）				
	敷金・保証金	290 百万円（2020 年 7 月 31 日時点）				
	NOI	年間 259 百万円（2019 年 8 月 1 日～2020 年 7 月 31 日の実績数値）				
	総賃貸面積	17,019.19 m <sup>2</sup> （2020 年 7 月 31 日時点）				
	総賃貸可能面積	17,019.19 m <sup>2</sup> （2020 年 7 月 31 日時点）				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2016 年 7 月末時点	2017 年 7 月末時点	2018 年 7 月末時点	2019 年 7 月末時点	2020 年 7 月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
（注）譲渡価額と譲渡日時点の見込み帳簿価額との差額を記載しています。						

5. 鑑定評価書の概要

(1) OKI ビジネスセンター 5号館

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：OKIビジネスセンター5号館	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2020年9月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	12,700,000	収益価格を採用
収益価格	12,700,000	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	12,800,000	—
(1)運営収益(①-②)	763,133	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	763,133	同一需給圏内における類似不動産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を勘案のうえ、現行賃料を妥当と判断し計上
②空室等損失	0	現況テナントの契約内容を考慮の上、長期安定的な入居を想定し、空室等損失は計上しない
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	155,337	—
③維持管理費	44,916	見積額に基づき計上
④水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
⑤修繕費	14,325	依頼者から入手したエンジニアリングレポート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	11,151	予定される契約内容に基づき査定し計上
⑦テナント募集費用等	0	入替を前提としないためテナント募集費用等は計上しない
⑧公租公課	77,262	2020年度実績額に基づき査定のうえ計上
⑨損害保険料	1,109	建物再調達原価の0.02%相当額と査定し計上
⑩その他費用	6,571	予備費として、その他スポット管理費・雑費等について類似不動産を参考に査定し計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	607,796	—
(4)一時金の運用益	6,969	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	40,319	依頼者から入手したエンジニアリングレポート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))	574,446	—
(7)還元利回り	4.5%	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	12,600,000	—
割引率	4.3%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	12,700,000	—
土地比率	93.8%	—
建物比率	6.2%	—
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	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。	

(2) OKI システムセンター (底地)

(単位:千円 単位未満切捨て)

物件名: OKI システムセンター (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	2020年9月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	6,850,000	DCF 法による価格を採用
収益価格	6,850,000	—
DCF 法による価格	6,850,000	—
割引率	3.7%	—
割合法による価格	6,080,000	—
更地価格	7,610,000	取引事例比較法及び開発法を適用して査定
底地割合	85%	本件における事業用定期借地権の借地契約内容を勘案して査定
修正率	94%	本件における土壌汚染の状況、対策費用及び残存借地期間等を考慮した土壌汚染対策費用等に係る修正率を査定
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	対象不動産は、JR 京浜東北線「蕨」駅から徒歩圏にある交通利便性が優れた規模の大きな土地であることから高層共同住宅地としてのポテンシャルを有している一方で、信用力のある大手企業が本件土地を借地システムセンターとして利用していることから、地代徴収権及び借地期間満了時に復帰する更地の価値に着目して取引を行う資金調達力を有する法人投資家等が対象不動産の主な需要者であると判断し、DCF 法を適用して鑑定評価額を決定した。なお、DCF 法の適用において、借地期間満了時における土地の売却を想定する際は、土壌汚染対策費用等を考慮した。	

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. 取得先及び譲渡先の概要

名称等の開示については、取得先及び譲渡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・人的関係はなく、また、当該取得先及び譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

7. 物件取得者等の状況及び利害関係人等との取引

本取得予定資産は、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、OKI ビジネスセンター 5 号館のプロパティ・マネジメント業務の委託先は株式会社東急コミュニティーであり、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。

以上の利害関係人等との取引につき、「利害関係者取引規程」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。

(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)」といたします。)
- ・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

本譲渡に係る売買契約において、2021年12月24日に予定している第2回の取引及び2022年2月25日に予定している第3回の取引は、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。第2回及び第3回の各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。

一方の当事者が第2回及び第3回の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。以下同様とします。)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。この場合、第2回の取引においては、違反当事者は、第1回から第3回取引の合計売買代金から、第1回の取引における当該売買契約に係る売買代金を控除して算出した金額の20%相当額、第3回の取引においては、違反当事者は、第1回から第3回取引の合計売買代金から、第1回及び第2回の取引における当該売買契約に係る売買代金を控除して算出した金額の20%相当額を違約金として相手方当事者に支払わなければなりません。

## 9. 決済方法等

本取引の売買代金は、物件引渡毎に決済する予定です。

## 10. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、本譲渡による譲渡代金及び借入金を充当します。

(注) 当該借入金の詳細については、2020年9月17日及び同年9月24日に決定予定であり、決定し次第お知らせいたします。

## 11. 今後の見通し

本取引により、不動産等売却益が2021年1月期(第35期)に760百万円、2022年1月期(第37期)に570百万円、2022年7月期(第38期)に570百万円計上される見込みであり、既に公表している2021年1月期(第35期)の運用状況の予想及び分配予想に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「2021年1月期(第35期)の運用状況の予想及び分配予想の修正ならびに2021年7月期(第36期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2022年2月25日時点における想定）
- ・参考資料 2 OKI ビジネスセンター 5号館 写真
- ・参考資料 3 OKI ビジネスセンター 5号館 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

※ 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 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2022年2月25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 ※10	2020年7月期末 (第34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	6.3%	36,100
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.0%	6,290
	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	2.4%	8,350
	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	2.8%	12,600
	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 ※1	14,700	10.3%	24,200
			2005年8月2日 ※2	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	2.1%	5,300
	代官山フォーラム	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2008年4月22日	4,136	1.7%	3,520
	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%	2,320
KN自由が丘プラザ	東急沿線地域	2019年10月1日	1,548	1.3%	3,490	
		2020年3月4日	1,611			
商業施設 計				71,439	30.0%	102,170
オフィス	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	2003年9月11日	22,400	9.4%	18,800
	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	2.0%	6,840
	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	2.8%	10,700
	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,450	1.9%	5,940
	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.0%	5,510
	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※3	8,630	4.3%	13,600
			2007年9月21日 ※4	1,100		
			2007年9月21日 ※5	200		
			2007年10月26日 ※6	140		
			2015年1月21日 ※7	107		
	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	2008年1月31日	8,500	3.6%	7,340
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.3%	6,390
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.8%	10,100
	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.8%	13,600
	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	1.9%	6,400
	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	2.1%	6,020
	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	2.2%	9,680
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.1%	21,900
			2015年1月9日	1,850		
	TOKYU REIT 第2新宿ビル	東京都心5区地域	2015年10月30日	2,750	1.2%	3,310
東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※8	12,740	5.8%	15,800	
		2019年3月28日 ※9	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	1.9%	5,060	
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	3.4%	8,660	
OKIビジネスセンター 5号館	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	5.0%	12,700	
オフィス 計				157,797	66.2%	188,350
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%	1,270
住宅 計				1,200	0.5%	1,270
底地	湘南モールドフィル (底地)	その他地域	2006年4月28日	6,810	2.9%	6,830
	REVE中目黒 (底地)	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,150
底地 計				7,960	3.3%	7,980
合 計				238,396	100.0%	299,770

- ※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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。  
 ※8 信託受益権の準共有持分の49.0%部分についての記載です。  
 ※9 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。  
 ※10 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。  
 ※11 鑑定評価額は、2020年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

参考資料 2

OKI ビジネスセンター 5号館 写真



参考資料 3

OKI ビジネスセンター 5号館 案内図

