

2021年3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
取締役執行役員財務・IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

国内不動産の取得（ヒューリック渋谷宮下公園ビル）及び
国内不動産信託受益権の譲渡（湘南モールフィル（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	ヒューリック渋谷宮下公園ビル
所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目17番2号
取得価額	6,000百万円 (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	ヒューリック株式会社（後記「6. 取得先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	無
取得決定日	2021年3月26日
契約締結日	2021年3月26日
取得日	2021年3月29日
代金支払日	2021年3月29日

(2) 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	湘南モールフィル（底地）
所在地	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目1番1号
譲渡価額	7,700百万円
帳簿価額	7,026百万円（譲渡日時点の見込み価額）
譲渡損益	673百万円（注）
譲渡先	国内事業会社（後記「7. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	無
譲渡決定日	2021年3月26日
契約締結日	2021年3月26日
譲渡日	2021年8月2日
代金受取日	2021年8月2日

（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) ヒューリック渋谷宮下公園ビルの取得

ヒューリック渋谷宮下公園ビル（以下、「取得資産」といいます。）の立地する渋谷エリアは、大規模再開発が進行しており、商業・オフィスマーケットの双方において高いブランド力を有するエリアです。また、取得資産の周辺には本投資法人が保有する cocoti（ココチ）や東急株式会社が運営する渋谷キャスト、2020年に開業した MIYASHITA PARK などが集積しており、商業繁華性を有していることに加え、現在進行中の渋谷駅周辺再開発により、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・東急東横線・東京メトロ副都心線等「渋谷」駅から徒歩1分に所在するオフィスビルであり、建物は2008年築で品等も高く、基準階床面積が206.75 m²であることから、IT・ベンチャー企業などの中小規模の企業から、引き続き高い需要が見込まれます。

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3.03%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) 湘南モールフィル（底地）の譲渡

湘南モールフィル（底地）（以下、「譲渡資産」といいます。）は、本投資法人が2006年4月に取得した神奈川県藤沢市に所在する大型商業施設の底地です。譲渡資産は2033年までの事業用定期借地契約を通じて、これまで安定的なキャッシュフローを提供してまいりましたが、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から外れており、同借地契約満了後の対応が課題であると認識していました。かかる状況下、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の保有物件割合が増加することにより、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、2021年8月2日に譲渡する予定です。これにより、2022年1月期（第37期）に不動産等売却益662百万円及び圧縮積立金繰入額370百万円を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) 「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）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	ヒューリック渋谷宮下公園ビル	
特定資産の種類	国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷一丁目17番5、19
		(建物) 東京都渋谷区渋谷一丁目17番地19
	(住居表示)	東京都渋谷区渋谷一丁目17番2号
交通	JR山手線・東急東横線・東京メトロ副都心線等「渋谷」駅徒歩1分	
用途	事務所・店舗	
用途地域	商業地域	
面積（登記簿上の表示）	(土地)	364.74 m ²
	(建物)	2,568.30 m ²
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根12階建	
竣工時期（登記簿上の表示）	2008年4月	
設計会社	株式会社協立建築設計事務所	
施工会社	東急建設株式会社	
検査機関	財団法人 日本建築センター	
耐震性に関する事項	<p>PML 3.0%（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2021年3月8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。</p>	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
取得日	2021年3月29日	
取得価額	6,000百万円	
鑑定評価額	6,060百万円（価格時点：2021年3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	2021年3月8日	
プロパティ・マネジメント会社	東急株式会社（予定）（注）	
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	特記すべき事項はありません。	

賃貸借の内容	テナントの総数	10				
	想定総賃料収入	年間 221 百万円				
	敷金・保証金	165 百万円				
	想定 NOI	年間 181 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 148 百万円				
	総賃貸面積	2,299.77 m ²				
	総賃貸可能面積	2,299.77 m ²				
	稼働率	100.0 %				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2017 年 2 月末時点	2018 年 2 月末時点	2019 年 2 月末時点	2020 年 2 月末時点	2021 年 2 月末時点
	92.4 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	
<p>(注) プロパティ・マネジメント契約については 2021 年 3 月 29 日に本投資法人、プロパティ・マネジメント会社及び資産運用会社の間で締結される予定です。</p> <p>※ 賃貸借の内容については物件全体の合計値を記載しています。</p> <p>※ テナントの総数、総賃貸面積、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(2021 年 3 月 29 日)における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 想定 NOI 及び想定償却後 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(2021 年 3 月 29 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		湘南モールフィル（底地）			
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			
所在地	（登記簿上の表示）	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目 4300 番 1			
	（住居表示）	神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目 1 番 1 号			
交通		JR 東海道本線「辻堂」駅バス約 3 分、徒歩 20 分			
用途		底地			
用途地域		工業地域			
面積（登記簿上の表示）		44,078.12 m ²			
所有形態		所有権			
取得日		2006 年 4 月 28 日			
取得価額		6,810 百万円			
譲渡日		2021 年 8 月 2 日			
譲渡価額		7,700 百万円			
鑑定評価額		7,510 百万円（価格時点：2021 年 3 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		7,026 百万円（譲渡日時点の見込み価額）			
譲渡損益		673 百万円（注）			
その他特筆すべき事項		その他特筆すべき事項については、2020 年 10 月 30 日提出の第 34 期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産等の概要」をご参照ください。			
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 376 百万円（2020 年 2 月 1 日～2021 年 1 月 31 日の実績数値）			
	敷金・保証金	313 百万円（2021 年 1 月 31 日時点）			
	NOI	年間 324 百万円（2020 年 2 月 1 日～2021 年 1 月 31 日の実績数値）			
	総賃貸面積	44,078.12 m ² （2021 年 1 月 31 日時点）			
	総賃貸可能面積	44,078.12 m ² （2021 年 1 月 31 日時点）			
	最近 5 年間の稼働率の推移	2017 年 2 月末時点	2018 年 2 月末時点	2019 年 2 月末時点	2020 年 2 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) ヒューリック渋谷宮下公園ビル

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：ヒューリック渋谷宮下公園ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年3月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	6,060,000	収益価格を採用
収益価格	6,060,000	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	6,240,000	—
(1)運営収益(①-②)	238,479	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	245,855	現行契約の賃料水準、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査定し、計上
②空室等損失	7,375	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定し、計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	41,156	—
③維持管理費	5,007	契約額に基づき、計上
④水道光熱費	10,017	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	2,104	依頼者から入手したERの長期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	5,103	予定契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	1,673	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定し、計上
⑧公租公課	14,982	2020年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	180	依頼者から入手した見積額に基づき計上
⑩その他費用	2,087	予備費について過年度実績等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	197,322	—
(4)一時金の運用益	1,676	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	5,617	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))	193,381	—
(7)還元利回り	3.1%	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	5,980,000	—
割引率	2.9%	—
最終還元利回り	3.3%	—
積算価格	5,340,000	—
土地比率	91.1%	—
建物比率	8.9%	—
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) 湘南モールフィル (底地)

(単位:千円 単位未満切捨て)

物件名：湘南モールフィル (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	2021年3月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	7,510,000	DCF法による価格を採用
収益価格	7,510,000	—
DCF法による価格	7,510,000	—
割引率	4.0%	—
割合法による価格	6,300,000	—
更地価格	7,490,000	取引事例比較法を適用して査定
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	99%	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東海道本線「辻堂」駅から約1.5kmにある商業施設として利用されている土地（底地）であり、周辺は商業施設、工場、住宅等が集積し、汎用性がある規模が大きな土地である一方で、信用力のある大手企業が本件土地を借地していることから、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. 取得先の概要

名 称	ヒューリック株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
資 本 金	62,718 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1957 年 3 月
純 資 産	489,043 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	2,019,336 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社 7.07% 他 (2020 年 12 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	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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法人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法人との間には、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法人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	当該法人は、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、当該法人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。

7. 譲渡先の概要

名称等の開示については、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。

なお、本投資法人・資産運用会社と、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

8. 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、ヒューリック渋谷宮下公園ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託先は東急株式会社であり、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)」といいます。）
- ・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

9. 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。本取引に係る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。かかる違反が違反当事者の責めに帰すべき事由によるものである場合、解除権者は、違反当事者に対し、当該売買契約に係る売買代金の20%相当額を違約金として売買契約の解除後30日以内に支払うよう請求することができます。

10. 決済方法等

本取引の売買代金は、物件引渡時に決済する予定です。

11. 資金調達の詳細

本取得に係る資金は、手元資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、本日公表の「短期借入金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

12. 今後の見通し

本取引により、不動産等売却益が2022年1月期(第37期)に662百万円計上される見込みであり、既に公表している2022年1月期(第37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7月期(第36期)及び2022年1月期(第37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 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2021年8月2日時点における想定）
- ・参考資料2 ヒューリック渋谷宮下公園ビル 写真
- ・参考資料3 ヒューリック渋谷宮下公園ビル 案内図

※ 本資料の配布先：兜倶楽部

※ 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 (2021年8月2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 ※1	2021年1月期末 (第35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	6.2%	36,500
	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%	6,280
	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%	8,410
	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	2.7%	12,700
	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 ※2	14,700	10.1%	24,200
			2005年8月2日 ※3	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%	5,320
	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
TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急沿線地域	2019年10月1日 ※4	1,548	1.3%	3,490	
		2020年3月4日 ※5	1,611			
商業施設 計				71,439	29.5%	102,740
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	9.3%	18,600
	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	1.9%	7,270
	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	2.7%	11,300
	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,450	1.8%	6,050
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.0%	5,500
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※6	8,630	4.2%	13,600
			2007年9月21日 ※7	1,100		
			2007年9月21日 ※8	200		
			2007年10月26日 ※9	140		
			2015年1月21日 ※10	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	3.5%	7,350
	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	3.7%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	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%	6,450
	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%	9,750
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.0%	22,100
			2015年1月9日 ※11	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	1.1%	3,230
東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	5.7%	15,700	
		2019年3月28日 ※13	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	3.3%	8,640	
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	4.9%	12,700	
ヒューリック渋谷宮下公園ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域 (渋谷)	2021年3月29日	6,000	2.5%	6,060 ※14	
オフィス 計				163,797	67.7%	195,570
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
	スタイリオフィット武蔵小杉	東急沿線地域	2021年1月20日	1,500	0.6%	1,510
住宅 計				2,700	1.1%	2,780
底地	OKIシステムセンター(底地) ※15	その他地域	2013年3月27日	2,718	1.1%	3,720
	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				3,868	1.6%	4,870
合 計				241,804	100.0%	305,960

※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 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。

※3 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。

- ※4 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
- ※5 信託受益権の準共有持分の51%部分についての記載です。
- ※6 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。
- ※7 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。
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 2015 年 1 月 9 日に追加取得した隣接土地 (251.91 m²) についての記載です。
- ※12 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。
- ※13 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。
- ※14 鑑定評価額は、2021 年 3 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※15 2020 年 9 月 28 日に共有持分 40%を譲渡したため、取得価額・鑑定評価額は現在保有している 60%分の数値を記載しています。

参考資料 2

ヒューリック渋谷宮下公園ビル 写真



参考資料 3

ヒューリック渋谷宮下公園ビル 案内図

