

2021年11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
財務・IR部長 清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産信託受益権の譲渡（世田谷ビジネススクエア）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譲渡（以下、「本譲渡」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. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	世田谷ビジネススクエア
所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号、2号、3号、4号、5号、6号
譲渡価額	22,750百万円
帳簿価額	18,661百万円（譲渡日時点の見込み価額）
譲渡損益	4,088百万円（注）
譲渡先	GMOインターネット株式会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	有（後記「6. 媒介の概要」をご参照下さい。）
譲渡決定日	2021年11月22日
契約締結日	2021年11月22日
譲渡日	2021年12月1日
代金受取日	2021年12月1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. 本譲渡の理由

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、本譲渡を行うものです。

世田谷ビジネススクエア（以下、「譲渡資産」といいます。）は、本投資法人が2003年9月に取得した東京都世田谷区に所在するオフィスビルです。譲渡資産は本投資法人の総賃貸可能面積の14.6%（2021年9月末時点）を占める旗艦物件であり、上場来、本投資法人の収益に貢献してまいりました。一方で、譲渡資産の継続鑑定評価額は帳簿価額を下回る状態であり、本投資法人はこの課題への対応が重要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）の観点から最善と判断しました。

なお、本譲渡により2022年1月期（第37期）に不動産等売却益3,354百万円を計上する見込みです。このうち2,683百万円については、「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」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。

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）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

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		世田谷ビジネススクエア				
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 受託期間		三井住友信託銀行株式会社 2003年1月31日から2026年3月31日				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都世田谷区用賀四丁目260番2、260番40 (建物) 東京都世田谷区用賀四丁目260番地2、260番地40、260番地41				
	(住居表示)	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号、2号、3号、4号、5号、6号				
交通		東急田園都市線「用賀」駅徒歩約1分				
用途		事務所・店舗				
用途地域		近隣商業地域、第二種住居地域				
面積 (登記簿上の表示)		(土地) 21,315.68 m ²				
		(建物) 94,373.72 m ²				
構造 (登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付28階建				
竣工時期 (登記簿上の表示)		1993年9月				
所有形態		(土地) 所有権 (共有持分割合 55%)				
		(建物) 所有権 (共有持分割合 55%)				
取得日		2003年9月11日				
取得価額		22,400百万円				
譲渡日		2021年12月1日				
譲渡価額		22,750百万円				
鑑定評価額		19,100百万円 (価格時点: 2021年10月1日)				
		鑑定評価機関: 大和不動産鑑定株式会社				
帳簿価額		18,661百万円 (譲渡日時点の見込み価額)				
譲渡損益		4,088百万円 (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、2021年10月29日提出の第36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	60 (2021年7月31日時点)				
	総賃料収入	年間1,960百万円 (2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値)				
	敷金・保証金	1,295百万円 (2021年7月31日時点)				
	NOI	年間974百万円 (2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値)				
	償却後 NOI	年間527百万円 (2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値)				
	総賃貸面積	23,272.93 m ² (2021年7月31日時点)				
	総賃貸可能面積	24,920.26 m ² (2021年7月31日時点)				
	最近5年間の稼働率の推移	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	2021年 7月末時点
	95.8%	96.2%	99.3%	99.4%	93.4%	
(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。						

4. 鑑定評価書の概要

(単位:千円 単位未満切捨て)

物件名：世田谷ビジネススクエア	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10月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	19,100,000	収益価格を採用
収益価格	19,100,000	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	19,100,000	—
(1)運営収益(①-②)	3,516,269	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	3,700,303	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	184,034	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)	1,681,261	—
③維持管理費	392,858	類似不動産の維持管理費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
④水道光熱費	616,248	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	72,134	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	101,955	現行契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	21,518	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	452,856	2021年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	8,283	現行契約額及び類似不動産の保険料を参考に査定し、計上
⑩その他費用	15,406	過年度実績等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	1,835,007	—
(4)一時金の運用益	21,679	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	501,105	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))	1,355,581	—
(7)共有持分割合	55.0%	—
(8)純収益(持分相当)((6)×(7))	745,570	—
(9)還元利回り	3.9%	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	19,100,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	23,300,000	—
土地比率	69.3%	—
建物比率	30.7%	—
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。	

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。

5. 譲渡先の概要

名 称	GMO インターネット株式会社
所 在 地	東京都渋谷区桜丘町 26 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長・グループ代表 熊谷 正寿
事 業 内 容	インターネットインフラ事業、インターネット広告・メディア事業、インターネット金融事業、暗号資産（仮想通貨）事業
資 本 金	5,000 百万円（2021 年 9 月 30 日現在）
設 立 年 月 日	1991 年 5 月 24 日
純 資 産	140,360 百万円（2021 年 9 月 30 日現在）
総 資 産	1,369,409 百万円（2021 年 9 月 30 日現在）
大株主及び持株比率	株式会社熊谷正寿事務所 31.92% 他（2021 年 9 月 30 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。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

名 称	東急アセットマネジメント株式会社
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 7 号
代表者の役職・氏名	代表取締役執行役員社長 森 英樹
事 業 内 容	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、不動産特定共同事業
資 本 金	1 億円（2021 年 3 月 31 日現在）
設 立 年 月 日	2007 年 12 月 12 日
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、資産運用会社の親会社である東急株式会社の 100%子会社です。東急株式会社は、2021 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	資産運用会社の非常勤取締役の兼職先に該当します。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間で、世田谷ビジネススクエアにかかる共有者間基本協定書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社の親会社である東急株式会社は資産運用会社の親会社であり、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

682,500,000 円（消費税等を除く・譲渡予定価額の 3%）

7. 利害関係人等との取引

本譲渡の媒介者は東急アセットマネジメント株式会社であり、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、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、一般媒介契約を締結します。

（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比率が過半である特定目的会社又は特別目的会社

8. 決済方法等

本譲渡の売買代金は、物件引渡時に受領する予定です。

9. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2022年1月期（第37期）に不動産等売却益が3,354百万円計上され、2021年9月10日付にて公表した2022年1月期（第37期）の運用状況の予想及び分配予想ならびに2021年10月29日付にて公表した2022年7月期（第38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「2022年1月期（第37期）及び2022年7月期（第38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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2021年12月10日時点における想定）

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2021年12月10日時点における想定）

※本日公表の「国内不動産信託受益権の取得（青山オーバルビル）に関するお知らせ」にてお知らせした物件取得実施後の不動産ポートフォリオを記載しています。

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※1	2021年7月期末 (第36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	6.5%	36,800
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.1%	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	2.5%	8,430
	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%	12,800
	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	10.5%	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	2.2%	5,320
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	1.0%	2,280
	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	1.4%	3,500
2020年3月4日 ※5			1,611			
商業施設 計				67,303	28.8%	99,610
オフィス	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%	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	2.8%	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	1.9%	6,070
	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	4.4%	13,700
			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	3.6%	7,290
	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	3.9%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.8%	13,400
	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	2.0%	6,470
	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%	6,030
	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	2.3%	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	7.2%	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	1.2%	3,240
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	5.9%	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%	5,000	
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	3.5%	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	5.1%	12,700	
TOKYU REIT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	2.6%	6,070	
青山オーバルビル	東京都心5区地域・東急沿線地域（渋谷）	2021年12月10日	18,600	8.0%	18,800 ※14	
オフィス 計				159,997	68.4%	195,620
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%	1,300
	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%	1,570
住宅 計				2,700	1.2%	2,870
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	1.2%	3,760
	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	1.7%	4,910
合 計				233,868	100.0%	303,010

※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%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 11 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。