

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取得（青山オーバルビル）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（以下、「本取得」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. 本取得の概要

取得資産の名称	青山オーバルビル
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目52番2号
取得割合	信託受益権（建物区分所有権割合 97.1%・土地持分割合 97.9%）の準共有持分割合 47.5%
取得価額	18,600百万円 (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「5. 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11月22日
契約締結日	2021年11月22日
取得日	2021年12月10日
代金支払日	2021年12月10日

(注) 建物区分所有権割合及び土地持分割合は登記簿上の面積を基準に小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 本取得の理由

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、本取得を行うものです。

青山オーバルビル（以下、「取得資産」といいます。）の立地する表参道・青山エリアは、商業繁華性が高く、商業テナントから高い出店需要を集めていることに加え、オフィスマーケットにおいてもアパレル関連やIT企業等からの移転需要が根強いエリアです。

取得資産は、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅から徒歩約4分の商業繁華性の高いエリアに所在するオフィスビルであり、青山通りに面する視認性の高い物件です。土地面積は約4,700 m²と都心商業地として大規模で稀少性が高く、将来の再開発のポテンシャルの高い立地です。建物は築33年ではあるものの、維持管理の状態は良好で、エレベーター更新やトイレ・給湯室改修等の大規模修繕工事も適切に行われ、市場競争力を維持しています。さらに、取得資産は、本投資法人の重点投資対象地域であり、東急グループを中心とした再開発が進行する「Greater SHIBUYA（広域渋谷圏）」（注1）に所在することから、中長期的な価値向上が期待できる物件です。

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、特殊要因を排除して算定した直近1年間のNOI利回りは3.0%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。

本取得の結果、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2）の増大が期待されます。

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）渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内

（注2）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. 取得資産の内容

取得資産の名称	青山オーバルビル
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の準共有持分
信託受託者 受託期間	みずほ信託銀行株式会社 2018年3月30日から2031年12月31日
所在地	(登記簿上の表示) (土地) 東京都渋谷区神宮前五丁目52番1、52番32、52番35、52番36、 52番37、52番41、53番14 (建物) 東京都渋谷区神宮前五丁目52番地1、52番地32、52番地35、52番地36、 52番地37、52番地41、53番地14
	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前五丁目52番2号
交通	東京メトロ銀座線等「表参道」駅徒歩約4分
用途	事務所・店舗
用途地域	商業地域、第二種住居地域
面積（登記簿上の表示）	(土地) 4,702.82 m ²
	(建物) 28,629.19 m ²
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
竣工時期（登記簿上の表示）	1988年10月
設計会社	日本ビルプロジェクト株式会社一級建築士事務所
施工会社	東急建設株式会社東京支社
検査機関	東京都
耐震性に関する事項	PML 2.4%（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11月10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（持分割合97.9%を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合47.5%）
	(建物) 所有権（区分所有権割合97.1%を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合47.5%）
取得日	2021年12月10日
取得価額	18,600百万円
鑑定評価額	18,800百万円（価格時点：2021年11月1日）
	鑑定評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
建物状況評価報告書作成者	東京海上ディーアール株式会社
建物状況評価報告書作成日	2021年11月10日
プロパティ・マネジメント会社	東急株式会社
マスターリース先	東急株式会社
マスターリース契約の種別	パス・スルー型
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	1. 本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登記されている土地7筆のうち6筆は信託受託者が所有していますが、1筆は信託受託者のほか個人及び法人（以下「土地共有者」といいます。）が共有しています。本土地は借地ではありませんが、締結当時の本土所有者と締結当時の本建物所有者との間で土地使用貸借契約が締結されています。 2. 信託受託者を除く本建物の区分所有者及び土地共有者は、各々の所有権の全部又は一部について譲渡する場合、第三者に優先して本件建物の区分所有者と売買交渉するものとされています。

その他特筆すべき事項		<p>3. 本物件運営にあたり、管理規約等はありませんが、東急株式会社が代表して管理を行っています。</p> <p>4. 信託建物の一部に石綿含有吹付材が使用されています。かかる石綿含有吹付材は、法令に基づき、解体等廃棄する際には飛散防止の処置が必要ですが、現状の使用状態である限り、特段の支障はありません。定期的に状態確認を行い、必要が生じれば是正措置をとります。</p> <p>5. 区分所有建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分の取得に伴い、準共有者である東急株式会社（本投資法人による本取得後の準共有持分割合52.5%）と受託者との間で、2021年11月22日付で信託受益権準共有者間協定書を締結します。信託受益権準共有者間協定書では、①信託受益権の分割を請求しない旨、②信託受益権準共有持分の全部又は一部を第三者へ譲渡する場合には、他の準共有者との優先交渉手続を経なければならない旨、③準共有持分を譲渡する場合には、譲受人に当該協定書上の地位を承継させる旨、④信託契約に基づき受益者が受託者に対して有する指図権については、代表受益者以外の者が指図権を有する旨別途合意されているものを除き、本件受益権につき最大の持分（準共有持分を含みます。）を有する受益者が有するものとし、他の受益者は、指図権を有しないものとする旨、⑤受益者として決定すべき事項のうち一部については全受益者の同意を要するものあるいは事前協議を要するものとする等が定められています。</p> <p>6. 建築設備定期検査報告書、消防用設備等定期検査報告及び防火設備定期検査並びに建物状況報告書における複数の遵法性に係る指摘事項については、いずれも、準共有者である東急株式会社の責任と負担において、遅くとも本物件引き渡し後4か月後の暦日末日までに是正される予定です。</p>				
賃貸借の内容	テナントの総数	25				
	想定総賃料収入	年間 856 百万円				
	敷金・保証金	1,189 百万円				
	想定 NOI	年間 558 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 502 百万円				
	総賃貸面積	16,686.06 m ²				
	総賃貸可能面積	17,953.41 m ²				
	稼働率	92.9 %				
	最近5年間の稼働率の推移	2017年 10月末時点	2018年 10月末時点	2019年 10月末時点	2020年 10月末時点	2021年 10月末時点
	100.0 %	100.0 %	100.0 %	97.9 %	92.9 %	
<p>(注) 建物区分所有権割合及び土地持分割合は登記簿上の面積を基準に小数第2位を四捨五入して記載しています。</p> <p>※ 敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、本取得にかかる信託受益権全体（他区分所有者持分賃借分を含む。）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、敷金・保証金及び稼働率は、2021年10月末における数値を記載しています。</p> <p>※ 想定総賃料収入、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12月10日)の見込み年間平均稼働率(96.3%)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、2021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. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：青山オーバルビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関： 日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2021年11月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	18,800,000	収益価格を採用(準共有持分割合考慮後)
収益価格	39,600,000	DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	40,400,000	—
(1)運営収益(①-②)	1,877,822	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	1,946,296	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
②空室等損失	68,473	各契約条件と周辺賃貸市場の動向を勘案して査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	658,447	—
③維持管理費	126,000	実績等を基に査定
④水道光熱費	119,337	実績等を基に査定
⑤修繕費	16,501	エンジニアリングレポート記載の修繕更新費用を基に査定
⑥プロパティマネジメントフィー	57,648	予定契約の料率を採用
⑦テナント募集費用等	10,838	想定入替率に基づき査定
⑧公租公課	315,161	2021年の実績を基に査定
⑨損害保険料	1,922	実績等を基に査定
⑩その他費用	11,036	実績等を基に査定
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	1,219,375	—
(4)一時金の運用益	12,898	査定敷金に運用利回り1.0%を採用して査定
(5)資本的支出	60,579	エンジニアリングレポート記載の修繕更新費用を基に査定
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	1,171,693	—
(7)還元利回り	2.90%	—
DCF法による収益価格	38,800,000	—
割引率	2.60%	—
最終還元利回り	3.10%	—
積算価格	64,700,000	—
土地比率	98.2%	—
建物比率	1.8%	—
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	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、収益価格に基づき、さらに準共有持分割合を考慮し、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。

5. 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。

なお、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、当該取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者でもありません。

6. 物件取得者等の状況

取得資産は、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。

7. 利害関係人等との取引

①マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結

取得資産のパス・スルー型マスターリース先及びプロパティ・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マスターリース契約及びプロパティ・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。

②信託受益権準共有者間協定書の締結

取得資産の準共有者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、信託受益権準共有者間協定書を締結します。

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

本取得の売買代金は、物件引渡時に決済する予定です。

9. 資金調達の詳細

本取得にかかる資金は、本日公表の「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」にてお知らせした物件売却代金を充当します。

10. 今後の見通し

本取得により、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1 本取得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）
- ・参考資料2 青山オーバルビル 写真
- ・参考資料3 青山オーバルビル 案内図

※ 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1 本取得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)

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。

参考資料 2

青山オーバルビル 写真





参考資料 3

青山オーバルビル 案内図

