

2019年9月12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（KN自由が丘プラザ）
及び譲渡（TOKYU REIT 赤坂檜町ビル）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及び譲渡（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	KN自由が丘プラザ
取得価額	合計3,160百万円（本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で2回（準共有持分49%及び準共有持分51%；以下ではこれらを単に「第1回」、「第2回」と呼称することがあります。）に分けて取得することを予定しており、取得価額は以下の通りです。） 第1回：1,548百万円（準共有持分49%） 第2回：1,611百万円（準共有持分51%） （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	オリックス不動産投資法人（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	無
取得決定日	2019年9月12日（木）
契約締結日	2019年9月12日（木）
取得日	第1回：2019年10月1日（火）（準共有持分49%） 第2回：2020年3月4日（水）（準共有持分51%）
代金支払日	第1回：2019年10月1日（火）（準共有持分49%） 第2回：2020年3月4日（水）（準共有持分51%）

(2) 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル
譲渡価額	合計 4,800 百万円 (本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で 2 回 (準共有持分 49%及び準共有持分 51%) 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 : 2,352 百万円 (準共有持分 49%) 第 2 回 : 2,448 百万円 (準共有持分 51%)
帳簿価額	第 1 回 : 1,677 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、準共有持分 49%) 第 2 回 : 1,753 百万円 (譲渡日時点の見込み価額、準共有持分 51%)
譲渡損益	第 1 回 : 674 百万円 (注) 第 2 回 : 694 百万円 (注)
譲渡先	オリックス不動産投資法人 (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	無
譲渡決定日	2019 年 9 月 12 日 (木)
契約締結日	2019 年 9 月 12 日 (木)
譲渡日	第 1 回 : 2019 年 10 月 1 日 (火) (準共有持分 49%) 第 2 回 : 2020 年 3 月 4 日 (水) (準共有持分 51%)
代金受取日	第 1 回 : 2019 年 10 月 1 日 (火) (準共有持分 49%) 第 2 回 : 2020 年 3 月 4 日 (水) (準共有持分 51%)

(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) KN 自由が丘プラザの取得

KN 自由が丘プラザ（以下、「取得資産」といいます。）が所在する自由が丘エリアは、本投資法人の重点投資対象地域である東急沿線地域の中核エリアの一つであり、優良な住宅街が形成される一方、多くの洗練された店舗及び来店型の事務所が集積しており、駅周辺に留まらず、広範囲で高い繁華性を持つエリアです。

取得資産は、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約2分に所在する商業ビルです。周辺は店舗・事務所・学習塾・賃貸住宅等が集積しており、隣地には、東急株式会社（以下、「東急(株)」）が保有・運営する商業施設「Trainchi（トレインチ）自由が丘」が所在しています。建物は、1・2階がガラス張りの店舗向けの仕様で、3～5階が学習塾や英会話教室等の来店型の事務所仕様となっており、多様なテナント層からのニーズが存在しています。

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利廻りは、4.2%（注）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。

（注）2019年10月1日時点の見込み年間稼働率100%を前提に算出

(2) TOKYU REIT 赤坂檜町ビルの譲渡

TOKYU REIT 赤坂檜町ビル（以下、「譲渡資産」といいます。）は、本投資法人が2003年9月に取得したオフィスビルであり、築35年が経過していますが、取得以降、高い稼働率を維持しており、赤坂エリアの中規模ビルとして一定の競争力を有しています。

一方で、事務所区画がシングルテナントであることから、当該テナント退去時の大幅な減収リスクがあることや、将来の機械式駐車場等の大規模修繕等に伴う資金負担が見込まれることから、本投資法人としては、これらへの対応が今後の課題であると認識していました。

かかる状況において、現在の市場環境において譲渡することが最善と判断しました。

なお、本取引について、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）の積み立てを目的として、2019年10月1日に準共有持分49%を、2020年3月4日に準共有持分の51%をそれぞれ取得・譲渡する予定です。これにより、2020年1月期（第33期）に不動産等売却益668百万円及び圧縮積立金繰入額353百万円、2020年7月期（第34期）に不動産等売却益687百万円及び圧縮積立金繰入額358百万円を計上する見込みです。

（注）「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。

本取引の結果、本投資法人の重点投資対象地域である東急沿線地域の好立地物件を取得することにより、ポートフォリオの質的向上、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと考えています。

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。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称		KN自由が丘プラザ				
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（予定）（注1）				
信託受託者 信託期間		三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注1） 2019年10月1日から2029年10月31日（予定）（注1）				
所在地	（登記簿上の表示）	（土地） 東京都目黒区自由が丘二丁目20番10、20番11 （建物） 東京都目黒区自由が丘二丁目20番地10、20番地11				
	（住居表示）	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号				
交通		東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩約2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） 575.54 m ² （注2）				
		（建物） 1,272.60 m ²				
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建				
竣工時期（登記簿上の表示）		2001年12月				
設計会社		株式会社グローバルエンヴァイロンメントシンクタンク GETT				
施工会社		三井住友建設株式会社				
検査機関		目黒区				
耐震性に関する事項		PML8.8%（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2019年4月12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		第1回：2019年10月1日（火）（準共有持分49%） 第2回：2020年3月4日（水）（準共有持分51%）				
取得価額		合計：3,160百万円 第1回：1,548百万円（準共有持分49%） 第2回：1,611百万円（準共有持分51%）				
鑑定評価額		3,370百万円（価格時点：2019年9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		株式会社 竹中工務店				
建物状況評価報告書作成日		2019年8月21日				
プロパティ・マネジメント会社		第1回取得後：オリックス・アセットマネジメント株式会社（予定）（注3）				
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	5				
	想定総賃料収入	年間149百万円				
	敷金・保証金	157百万円				
	想定NOI	年間131百万円				
	想定償却後NOI	年間125百万円				
	総賃貸面積	1,231.80 m ²				
	総賃貸可能面積	1,231.80 m ²				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の稼働率の推移	2015年 2月末時点	2016年 2月末時点	2017年 2月末時点	2018年 2月末時点	2019年 2月末時点
	100.0%	76.3%	100.0%	100.0%	100.0%	

- (注1) 本日現在、本物件は信託受益権化されていませんが、取得予定日までに、取得先は信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約を締結する予定であり、当該不動産管理処分信託契約に基づく本物件の受益権を準共有持分の形式で2回（準共有持分49%及び準共有持分51%）に分けて取得する予定です。
- (注2) 対象土地の南側の一部（約40.86㎡）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います。
- (注3) 第2回取得後は、本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する方針に従い、変更される見込みです。本投資法人では、プロパティ・マネジメント会社は、テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急(株)等(注4)から選定することとしています。この場合、東急(株)等及びその他の利害関係者とのプロパティ・マネジメント契約委託条件については、資産運用会社の自主ルールである「利害関係者取引規程」に基づく手続きを実施した上で定めるものとします。
- (注4) 「東急(株)等」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる者をいいます（以下同様）。
- (1) 東急(株)
 - (2) 東急(株)の連結子会社
 - (3) 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率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体
- ※ 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。
- ※ 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(2019年10月1日)における見込みに基づき記載しています。
- ※ 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。
- ① 総賃料収入は、取得日時点(2019年10月1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。
 - ② 公租公課は、2019年度の賦課額と同額を見込んでいます。
 - 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。

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		TOKYU REIT 赤坂檜町ビル				
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				
信託受託者 信託期間		三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注1） 2003年1月31日から2027年11月30日（注1）				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区赤坂六丁目1404番、1401番、1410番、1411番、1412番、1413番				
		(建物) 東京都港区赤坂六丁目1404番地、1401番地、1410番地、1411番地、1412番地、1413番地				
	(住居表示)	東京都港区赤坂六丁目14番15号				
交通		東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約4分				
用途		事務所、店舗				
用途地域		商業地域、第2種住居地域				
面積（登記簿上の表示）		(土地) 866.61 m ²				
		(建物) 4,058.92 m ²				
構造（登記簿上の表示）		鉄筋コンクリート造陸屋根7階建				
竣工時期（登記簿上の表示）		1984年8月				
所有形態		(土地) 所有権				
		(建物) 所有権				
取得日		2003年9月10日				
取得価額		3,570百万円				
譲渡日		第1回：2019年10月1日（火）（準共有持分49%） 第2回：2020年3月4日（水）（準共有持分51%）				
譲渡価額		合計4,800百万円 第1回：2,352百万円（準共有持分49%） 第2回：2,448百万円（準共有持分51%）				
鑑定評価額		4,650百万円（価格時点：2019年9月1日）				
		鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社				
帳簿価額		第1回：1,677百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分49%） 第2回：1,753百万円（譲渡日時点の見込み価額、準共有持分51%）				
譲渡損益		第1回：674百万円（注2） 第2回：694百万円（注2）				
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	3（本書の日付現在）				
	総賃料収入	年間274百万円（2018年8月1日～2019年7月31日の実績数値）				
	敷金・保証金	182百万円（2019年7月31日時点）				
	NOI	年間193百万円（2018年8月1日～2019年7月31日の実績数値）				
	償却後NOI	年間160百万円（2018年8月1日～2019年7月31日の実績数値）				
	総賃貸面積	3,202.57 m ² （2019年7月31日時点）				
	総賃貸可能面積	3,202.57 m ² （2019年7月31日時点）				
	最近5年間の稼働率の推移	2015年 7月末時点	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%	

(注1)信託変更契約については10月1日に本投資法人と受託者及び譲渡先との間で締結される予定です。
(注2)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。
※ テナントの内容については物件全体の合計値を記載しています。

5. 鑑定評価書の概要

(1) KN 自由が丘プラザ

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：KN自由が丘プラザ	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	2019年9月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	3,370,000	収益価格を採用
収益価格	3,370,000	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	3,500,000	—
(1)運営収益(①-②)	156,481	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	161,318	既存賃料と新規賃料を勘案して査定
②空室等損失	4,836	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)	24,495	—
③維持管理費	4,327	実績値を採用
④水道光熱費	6,761	実績等を基に査定
⑤修繕費	1,740	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	3,363	予定契約の料率を採用
⑦テナント募集費用等	605	想定入替率に基づき査定
⑧公租公課	6,895	2019年の実績を基に査定
⑨損害保険料	159	実績等を基に査定
⑩その他費用	642	実績等を基に査定
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	131,986	—
(4)一時金の運用益	1,502	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	4,060	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))	129,429	—
(7)還元利回り	3.7%	—
DCF法による収益価格	3,320,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	2,150,000	—
土地比率	95.4%	—
建物比率	4.6%	—
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) TOKYU REIT 赤坂檜町ビル

(単位:千円 単位未満切捨て)

物件名：TOKYU REIT赤坂檜町ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関： 大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2019年9月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	4,650,000	収益価格を採用
収益価格	4,650,000	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	4,730,000	—
(1)運営収益(①-②)	261,960	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	275,087	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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定
②空室等損失	13,126	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	79,823	—
③維持管理費	14,052	現行契約に基づき、計上
④水道光熱費	37,198	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	3,518	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	4,286	現行契約内容に基づき査定の上、計上
⑦テナント募集費用等	1,393	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき計上
⑧公租公課	17,017	2019年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	356	実績額に基づき計上
⑩その他費用	2,000	実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	182,137	—
(4)一時金の運用益	1,607	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	13,422	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))	170,323	—
(7)還元利回り	3.6%	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	4,610,000	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	4,030,000	—
土地比率	96.2%	—
建物比率	3.8%	—
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	オリックス不動産投資法人
所 在 地	東京都港区浜松町二丁目3番1号 日本生命浜松町クレアタワー
代表者の役職・氏名	執行役員 尾崎 輝郎
事 業 内 容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用
出 資 総 額	335,757 百万円 (2019年2月28日現在)
設 立 年 月 日	2001年9月10日
純 資 産	347,942 百万円 (2019年2月28日現在)
総 資 産	673,908 百万円 (2019年2月28日現在)
大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 23.1% 他 (2019年2月28日現在)
投資法人・資産運用会社と当該法人の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、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. 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から取得するものではありません。

また、第1回取得後は、本物件のプロパティ・マネジメント業務の委託先は、オリックス・アセットマネジメント株式会社であり、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係はありません。

なお、第2回取得後は、本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する方針に従い、変更される見込みです。本投資法人では、プロパティ・マネジメント会社は、テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急(株)等から選定することとしています。この場合、東急(株)等及びその他の利害関係者とのプロパティ・マネジメント契約委託条件については、資産運用会社の自主ルールである「利害関係者取引規程」に基づく手続きを実施した上で定めるものとします。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取引に係る売買契約において、2020年3月4日に予定している第2回の各売買契約は、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。第2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、違反当事者は、当該売買契約に係る売買代金（消費税及び地方消費税を含まない額。以下同様とします。）の10%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。また、このようにして一方の物件に係る第2回の売買契約が終了した場合、違反当事者は、他の物件に係る第2回の売買契約について、同様に、当該売買契約に係る売買代金の10%相当額を相手方当事者に支払うことにより当該売買契約を解約するか、他の物件に係る第2回の売買契約を継続するかを選択することとします（但し、前者の場合には、第1回の各売買契約実行後の解約に限られるものとし、また、後者の場合でも、相手方当事者は、更に、自らの責めに帰すべき事由がないことを条件として、解約違約金等を支払うことなく当該売買契約を解約することができます。）。

なお、一方の当事者が第1回の売買契約に定める合意事項に違反し、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、双方の物件に係る第1回の全ての売買契約を解除することができ、自己に責めに帰すべき事由がある違反当事者は、双方の物件に係る第1回の売買代金合計の10%相当額を違約金として相手方当事者に支払うこととなります。第1回の各売買契約が終了した場合には、第2回の各売買契約も当然に解除されたものとみなされますが、各当事者は、かかる解除については、損害等の賠償請求その他何らの請求も行わないこととされています。

9. 決済方法

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を充当します。

11. 今後の見通し

本取引により、2020年1月期（第33期）において不動産等売却益が668百万円、2020年7月期（第34期）において不動産等売却益が687百万円計上される見込みであり、既に公表している2020年1月期（第33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「2020年1月期（第33期）の運用状況の予想及び分配予想の修正ならびに2020年7月期（第34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（2019年10月1日時点における想定）
- ・参考資料2 KN自由が丘プラザ写真
- ・参考資料3 KN自由が丘プラザ案内図

※ 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（2019年10月1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	2019年7月期末 (第32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%	30,000
	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%	6,140
	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%	8,330
	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	2.9%	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	10.6%	23,900
			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	2.2%	5,290
	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	1.8%	3,510
	ユニゾ北沢ビル	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	1.0%	2,300
KN自由が丘プラザ	東急沿線地域	2019年10月1日	1,548	1.4%	3,370	
		2020年3月4日	1,611			
商業施設 計				71,439	30.9%	95,440
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	9.7%	18,700
	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%	6,790
	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	2.9%	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%	5,750
	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.0%	5,390
	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※3	8,630	4.4%	12,400
			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	3.7%	7,260
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.4%	6,180
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.9%	9,450
	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.9%	13,100
	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%	6,320
	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	2.2%	5,870
	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%	9,520
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.3%	19,900
			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%	3,300
東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※8	12,740	6.0%	15,300	
		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%	4,790	
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%	8,350	
オフィス 計				145,897	63.2%	169,070
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%	1,240
住宅 計				1,200	0.5%	1,240
底地	湘南モールフィル（底地）	その他地域	2006年4月28日	6,810	2.9%	6,670
	OKIシステムセンター（底地）	その他地域	2013年3月27日	4,530	2.0%	5,510
	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				12,490	5.4%	13,330
合 計				231,026	100.0%	279,080

- ※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㎡、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㎡、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㎡、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㎡、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㎡、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、2019年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※12 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価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。

参考資料 2

外観写真



参考資料 3

KN自由が丘プラザ 案内図

