

2019年4月25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

### 国内不動産の取得に関するお知らせ

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（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

- (1) 取得資産：国内不動産
- (2) 物件名称：ユニゾ下北沢ビル
- (3) 用途：店舗
- (4) 取得価額：2,257百万円  
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
- (5) 契約締結日：2019年4月25日（木）
- (6) 取得予定日：2019年4月26日（金）
- (7) 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。)
- (8) 取得資金：借入金  
(注) 当該借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 本取得の理由

取得物件（以下、「本物件」）は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合し、重点的な投資対象地域である東急沿線地域（注1）に該当する東京都世田谷区に所在する物件であり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るため、取得を決定いたしました。

本物件が所在する下北沢エリアは、小田急小田原線・京王井の頭線の2路線が利用可能であることから、渋谷・新宿に加え、大手町等の都心へのアクセス性に優れ、「下北沢」駅の1日当たりの平均乗降人員は約23万人（注2）と人気が高いエリアです。また、小田急線複々線化事業等を契機に、駅前広場・遊歩道等の整備が進んでおり、更なる繁華性・回遊性の向上が期待されています。

本物件は、「下北沢」駅から徒歩約3分に所在し、鎌倉通り沿いに面した商業ビルです。交通利便性と視認性に優れ、同エリア内でも高い競争力を有しており、高稼働を維持しています。また、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3.3%（注3）ですが、今後の稼働率向上及び賃料増額による内部成長を織り込み、中長期的にはNOI利廻り3.9%を想定しています。

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口当たりの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）東京都（渋谷区、品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市）、神奈川県横浜市（港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区）、神奈川県川崎市（中原区、高津区、宮前区）、神奈川県大和市

（注2）2017年時点の小田急線・京王線の合計値

（注3）見込み年間平均稼働率91.6%を前提に算出

3. 取得資産の内容

物件の名称		ユニゾ下北沢ビル				
特定資産の種類		国内不動産				
所在地 (一棟の建物)	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都世田谷区代田六丁目 1058 番 114、1058 番 27、955 番 35				
	(住居表示)	(建物) 東京都世田谷区代田六丁目 1058 番地 114、1058 番地 27、955 番地 35				
交通		京王井の頭線「下北沢」駅徒歩約3分、小田急小田原線「下北沢」駅徒歩約5分				
用途		店舗				
用途地域		第一種住居地域、第一種低層住居専用地域				
面積 (登記簿上の表示)		(土地) 489.27 m <sup>2</sup>				
		(建物) 1,306.55 m <sup>2</sup>				
構造 (登記簿上の表示)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建				
竣工年月 (登記簿上の表示)		2008年6月				
設計会社		株式会社トゥエィエアーキテクト				
施工会社		神輿建設株式会社				
検査機関		世田谷区都市整備部				
耐震性		PML10.9% (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				
		(建物) 所有権				
取得価額		2,257 百万円				
鑑定評価額		2,290 百万円 (価格時点: 2019年4月1日)				
		鑑定機関: 大和不動産鑑定株式会社				
建物状況評価報告書作成者		清水建設株式会社				
建物状況評価報告書作成日		2019年4月9日				
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社 (以下、「東急電鉄」といいます。)				
取得後の担保の状況		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。				
特記事項		特記すべき事項はありません。				
テナントの内容	テナントの総数	9				
	想定総賃料収入	年間 97 百万円				
	敷金・保証金	65 百万円 (2019年1月31日現在)				
	想定 NOI	年間 75 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 50 百万円				
	総賃貸面積	1,246.97 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	1,246.97 m <sup>2</sup>				
	稼働率	100.0%				
最近5年間の稼働率の推移	2015年 1月末時点	2016年 1月末時点	2017年 1月末時点	2018年 1月末時点	2019年 1月末時点	
	100.0%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
<p>※ テナントの総数、及び稼働率は、取得日時点(2019年4月26日)における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 想定総賃料収入は、取得日時点(2019年4月26日)の見込み年間平均稼働率(91.6%)を前提に記載しています。</p> <p>※ 想定 NOI 及び想定償却後 NOI は取得日時点 (2019年4月26日) の見込み数値から特殊要因を排除した年間数値です。</p>						

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円、単位未満切捨て)

物件名：ユニゾ下北沢ビル	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4月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	2,290,000	収益価格を採用
収益価格	2,290,000	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	2,380,000	—
(1)運営収益(①-②)	113,635	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	117,150	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	3,514	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)	22,582	—
③維持管理費	5,748	見積額に基づき、計上
④水道光熱費	6,336	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	1,308	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	2,369	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
⑦テナント募集費用等	796	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	5,652	2018年度実績額に基づき査定の上、計上
⑨損害保険料	144	見積額に基づき、計上
⑩その他費用	226	実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	91,053	—
(4)一時金の運用益	686	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	3,522	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))	88,218	—
(7)還元利回り	3.7%	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	2,250,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	1,210,000	—
土地比率	78.2%	—
建物比率	21.8%	—
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。	
<p>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。</p>		

## 5. 取得先の概要

名称等の開示については、取得先である国内事業会社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・取引関係はなく、また、当該国内事業会社は、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。

なお、本物件のプロパティ・マネジメント業務の委託先は東急電鉄であり、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ています。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東急電鉄等（以下のいずれかに該当する者をいいます。）

- ・東急電鉄
- ・東急電鉄の連結子会社
- ・東急電鉄又は東急電鉄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東急電鉄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

## 7. 媒介の概要

本取得にあたり、本投資法人に媒介取引はありません。

## 8. 本取得の日程

2019年4月25日	取得決定 売買契約締結 プロパティ・マネジメント契約締結
2019年4月26日	決済、引渡(予定) プロパティ・マネジメント契約効力発生(予定)

9. 決済方法

本物件の売買代金は、2019年4月26日の引渡時に一括決済します。

10. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、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「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

11. 今後の見通し

本物件の取得により、2019年7月期（第32期）において営業収益が26百万円、営業利益が13百万円増加、2020年1月期（第33期）において営業収益が49百万円、営業利益が23百万円増加する見込みです。

以上により、2019年3月14日に公表した運用状況の予想につき、本取引による2019年7月期（第32期）及び2020年1月（第33期）の運用状況への影響は軽微であるため予想数値の変更はありません。

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（2019年4月26日時点における想定）
- ・参考資料2 ユニゾ下北沢ビル 外観写真・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 本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2019年4月26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1月期 (第31期) 期末算定価額 (百万円)
R	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
R	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%	5,610
R	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
R	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
R	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%	21,700
			2005年8月2日 ※2	9,800		
R	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%	5,130
R	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
R	ユニゾ下北沢ビル	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	1.0%	2,290 ※11
商業施設計				68,279	29.5%	89,170
O	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
O	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
O	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
O	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%	5,860
O	TOKYU REIT 赤坂榎町ビル	東京都心5区地域	2003年9月10日	3,570	1.5%	4,630
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.0%	5,390
O	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%	12,300
			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		
O	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
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.4%	5,980
O	麴町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.9%	9,380
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.9%	12,000
O	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%	6,310
O	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%	5,190
O	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%	9,330
O	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		
O	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%	3,200
O	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%	14,200 ※12
			2019年3月28日 ※9	1,040		
O	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%	4,720
O	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%	8,290 ※13
オフィス 計				149,467	64.6%	171,170
C	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%	1,210
複合施設 計				1,200	0.5%	1,210
L	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%	6,610
L	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%	5,450
L	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%	13,210
合 計				231,436	100.0%	274,760

- ※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 期末算定価額は、2019 年 4 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※12 期末算定価額は、2019 年 2 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※13 期末算定価額は、2019 年 2 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※14 「用途」は、本投資法人が保有する物件を R 型（商業施設）、O 型（オフィス）、C 型（複合施設）及び L 型（底地）に分類したものです。

参考資料 2

ユニゾ下北沢ビル 外観写真



ユニゾ下北沢ビル 案内図

