

2020年9月14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

増築工事着工に関するお知らせ（東急虎ノ門ビル）

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、本投資法人の運用資産である「東急虎ノ門ビル」（以下、「本物件」といいます。）について、本物件の追加取得土地における増築工事及び既存建物の改修工事（以下、「本増築」といいます。）の着工を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本増築の概要

物件の名称	東急虎ノ門ビル	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区虎ノ門一丁目216番2、217番1、217番2、217番3、217番4、220番1、220番2、220番3、220番4、220番5、220番6、220番7、220番8、220番9、220番10、220番11、220番12、220番13、220番14、220番15
		(建物) 東京都港区虎ノ門一丁目216番地2、217番地1、217番地2、217番地3、217番地4、220番地2、220番地5、220番地6、220番地7、220番地9、220番地11、220番地13、220番地14、220番地15
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目21番19号ほか
交通	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩約1分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約7分、東京メトロ丸の内線「霞ヶ関」駅徒歩約9分	
用途	オフィス（予定）	
増築面積	2,053.08 m ² （予定）	
構造	鉄骨造陸屋根10階建（予定）	
総事業費	3,800百万円（概算） （内訳） 土地 1,850百万円（取得済） 工事費 1,950百万円（注） （注）設計監理費、調査費用、公租公課等の諸経費を含みます。	

スケジュール	2021年2月初旬	増築工事着工（予定）
	2022年6月下旬	増築建物竣工（予定）
	2022年7月初旬	増築建物稼働開始（予定）
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント	
施工会社	東急建設株式会社	

（注）本日現在、本増築後の本物件の鑑定評価額に関する鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は取得していません。かかる鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は、竣工段階で取得することを予定しています。

2. 本増築の経緯

本投資法人は2015年1月、増築建物の建築を目的に本物件の隣接地を取得（注）し、入居テナント等、関係者間で本増築に向けた協議を進めておりましたが、今般、入居テナントとの定期借家契約期間満了等、工事着工の諸条件が整ったため、本増築の着工を決定いたしました。本増築の期間は2021年2月から2022年6月を予定しており、本増築により新規テナントへの訴求力や既存テナントの増床ニーズへの対応力が強化されること等により、本物件のさらなるキャッシュ・フローの増加が見込まれます。

なお、本増築は、本投資法人のポートフォリオ全体のキャッシュ・フローに過大な影響を与えるものではないことを確認し、増築上の各種リスクの低減を図った上で、着工を決定しました。

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）本追加取得土地の詳細については、2014年12月17日付「国内不動産（東急虎ノ門ビル隣接地）の取得及び東急虎ノ門ビルの増築に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 本増築の効果

	増築前	増築後	増築による増加分
延床面積（注1）	12,557.47 m ²	14,610.55 m ²	2,053.08 m ²
総賃貸可能面積（注1）	9,016.59 m ²	11,029.27 m ²	2,012.68 m ²
基準階面積（注1）	984.55 m ²	1,187.18 m ²	202.63 m ²
NOI（注2）	795 百万円	968 百万円	172 百万円
NOI 利回り（注3）	4.72%	5.15%	0.43 pts

なお、本増築工事期間中、本物件の主要テナント退去に伴う稼働率の低下により、賃料収入が減少する見込みですが、当該減少分に対しては、本日発表した物件入替に係る増益要素等により充当する方針です。詳細につきましては、本日公表の「国内不動産信託受益権の取得（OKI ビジネスセンター5号館）及び国内不動産の譲渡（OKI システムセンター（底地））に関するお知らせ」をご参照下さい。

（注1）延床面積、総賃貸可能面積及び基準階面積は、増築検討案（ボリュームプラン）に記載の数値であり今後変更となる可能性があります。また、登記簿上の数値とは異なります。

（注2）NOIは、増築前については2020年7月期（第34期）の収支から特殊要素を排除した実績値を年換算した数値を、増築後については増築前のNOIに増築によるNOIの年間想定増加分として本投資法人の資産運用会社の現時点における想定額を加算した数値を記載しています。

（注3）NOI利回りは、増築前については東急虎ノ門ビルの取得価額で、増築後については東急虎ノ門ビルの取得価額に「1. 本増築の概要」に記載の工事費を加えた数値で、（注2）記載のそれぞれのNOIを除いて算出しています。

4. 利害関係人等との取引

①増築工事の発注

本増築の工事発注先は東急建設株式会社であり、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、請負契約を締結します。なお、本増築の工事費用につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティングから取得しています。

②増築設計・増築工事監理業務の委託

本物件の増築設計・増築工事監理業務の委託先は株式会社東急設計コンサルタントであり、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、設計業務委託契約を締結しており、また、工事監理委託契約を締結します。なお、増築設計・増築工事監理業務の費用につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティングから取得しています。

③コンストラクション・マネジメント業務の委託

本物件のコンストラクション・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、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。なお、コンストラクション・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が本増築の工事内容に対して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社インデックスコンサルティング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

5. 支払時期及び金額

(単位未満切捨て)

支払済(注)	67百万円
2021年7月期(第36期)支払予定額	22百万円
2022年1月期(第37期)支払予定額	486百万円
2022年7月期(第38期)支払予定額	1,197百万円
2023年1月期(第39期)支払予定額	175百万円
合計	1,950百万円

(注) 設計監理費のうち、過去の増築計画検討時に支払済の金額。

6. 資金調達の概要

工事費は、自己資金及び借入金を充当する予定です。

7. 今後の見通し

本増築の着工は2021年2月を予定しておりますが、既存建物との接続工事は2021年8月に開始する予定であり、接続工事開始までの間は入居テナントの退去等は見込まれていないため、2021年1月期(第35期)及び2021年7月期(第36期)の運用状況及び分配金予想への影響はありません。

以上

【添付資料】

- ・参考資料1 東急虎ノ門ビル増築後の外観イメージ図
- ・参考資料2 東急虎ノ門ビル 案内図

【ご参考】

- ・2014年12月17日付「国内不動産(東急虎ノ門ビル隣接土地)の取得及び東急虎ノ門ビルの増築に関するお知らせ」
- ・2015年8月7日付「東急虎ノ門ビルの増築工事着工の延期に関するお知らせ」

※ 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

東急虎ノ門ビル増築後の外観イメージ図



(注) 本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合があります。

参考資料 2

東急虎ノ門ビル 案内図

