

2024年6月20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 木村良孝

(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 木村良孝

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 (ISM 綱島) 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（以下、「資産運用会社」といいます。）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	ISM 綱島
所在地	神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目15番16号（住居表示）
取得価額	1,000百万円 （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	国内特定目的会社（後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	有
取得決定日	2024年6月20日
契約締結日	2024年6月20日
取得日	2024年7月5日
代金支払日	2024年7月5日

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。

ISM 綱島（以下、「本物件」といいます。）の存する綱島エリアは、東急東横線「綱島」駅周辺に小規模な飲食、物販、サービス店舗等が集積し生活利便性が高いエリアです。さらに、2023年3月の東急新横浜線「新綱島」駅の開業もあり、都心部の主要ターミナル駅（「渋谷」駅、「新宿三丁目」駅、「大手町」駅、「横浜」駅等）や新幹線停車駅である「新横浜」駅へ乗り換えなしでアクセス可能であり、交通利便性が大きく向上しています。また、「新綱島」駅周辺では再開発も進み、今後も発展が期待される地域です。これらの交通・生活利便性を背景として、ファミリーからDINKs、単身者、学生まで幅広い層からの高い賃貸住宅需要が認められています。

本物件は、東急新横浜線「新綱島」駅から徒歩約4分及び東急東横線「綱島」駅から徒歩約7分に位置する賃貸マンションです。本物件は中層の共同住宅が立ち並ぶ住宅地域に所在し、コンビニエンスストアや小型食品スーパーマーケットが至近に立地する生活利便性の高い立地です。建物は築25年ではあるものの、2017年に防水工事や外壁改修等の大規模修繕を行っていることに加えて、2022年には専用部及び共用部において全面的なリノベーションを行い、コワーキングスペースやトランクルームを整備しています。これらの物件競争力の高さを背景として、高稼働を維持しています。

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）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）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	ISM 綱島	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社 2023年12月12日から2034年7月31日	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目1183番1 (建物) 神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目1183番地1
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目15番16号
交通	東急新横浜線「新綱島」駅徒歩約4分 東急東横線「綱島」駅徒歩約7分	
用途	共同住宅	
用途地域	第一種住居地域	
面積 (登記簿上の表示)	(土地) 633.89 m ²	
	(建物) 1,112.71 m ²	
構造 (登記簿上の表示)	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)	1999年2月	
設計会社	大末建設株式会社一級建築士事務所	
施工会社	大末建設株式会社	
検査機関	横浜市	
構造計算適合性判定者 又は調査機関 (注)	東京海上ディーアール株式会社	
耐震性に関する事項	<p>PML 10.2% (東京海上ディーアール株式会社の2024年6月6日付エンジニアリング・レポートに基づきます。)</p> <p>PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失を意味します。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年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。</p>	
所有形態	(土地) 所有権	
	(建物) 所有権	
取得日	2024年7月5日	
取得価額	1,000百万円	
鑑定評価額	1,050百万円 (価格時点: 2024年6月1日)	
	鑑定評価機関: 一般財団法人 日本不動産研究所	
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	2024年6月6日	
プロパティ・マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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。	
マスターリース先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース契約の種別	パス・スルー型	
その他特筆すべき事項	なし	

賃貸借の内容	テナントの総数	1 (エンドテナントの総数 : 42)		
	想定総賃料収入	年間 49 百万円		
	敷金・保証金	3 百万円		
	想定 NOI	年間 38 百万円		
	想定償却後 NOI	年間 30 百万円		
	総賃貸面積	883.32 m ² (賃貸戸数 49 戸)		
	総賃貸可能面積	901.76 m ² (賃貸可能戸数 50 戸)		
	稼働率	98.0%		
	最近 3 年間の稼働率の推移	2022 年 5 月末時点	2023 年 5 月末時点	2024 年 5 月末時点
	98.0%	96.0%	98.0%	
<p>(注) 2007 年 6 月の改正建築基準法施行後に建築確認を行った物件については構造計算適合性判定を実施した機関を記載し、それ以前に建築確認を行った物件については本投資法人が物件取得にあたって構造設計関係書類の調査を依頼した機関を記載しています。</p> <p>なお、本投資法人が調査を実施した物件については、構造設計関係書類に意図的な改ざんや偽造等の不正が見受けられない旨の報告を受けた上で取得の判断を行っています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。</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、2024 年 5 月末時点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 (2024 年 7 月 5 日) の見込み年間平均稼働率 (95.0%) 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。</p> <p>② 公租公課は、2023 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：ISM綱島	内 容	根 拠 等
鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2024年6月1日	
価格の種類	正常価格	
鑑定評価額	1,050,000	収益価格を採用
収益価格	1,050,000	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試算
直接還元法による収益価格	1,060,000	—
(1)運営収益(①-②)	49,823	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	53,151	現行賃料、新規賃料水準等に基づき中長期安定的に収受可能な貸室賃料収入及び共益費収入を計上
②空室等損失	3,328	類似不動産の稼働状況、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し空室等損失を計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	12,119	—
③維持管理費	3,600	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
④水道光熱費	1,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
⑤修繕費	1,169	過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
⑥プロパティマネジメントフィー	1,201	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
⑦テナント募集費用等	2,506	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
⑧公租公課	2,163	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定して計上
⑨損害保険料	100	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
⑩その他費用	180	実績に基づき計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	37,704	—
(4)一時金の運用益	36	中長期的に安定した敷金月数に稼働率を乗じて得た額に運用利回り(1.0%)を乗じて一時金の運用益を計上
(5)資本的支出	1,800	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	35,940	—
(7)還元利回り	3.4%	—
DCF 法による収益価格	1,030,000	—
割引率	3.2%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	1,020,000	—
土地比率	80.5%	—
建物比率	19.5%	—
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、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及び利害関係人等との取引

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。また、本取得に伴って利害関係人等との取引は行いません。

7. 決済方法

本取得の売買代金は、物件引渡時に一括決済する予定です。

8. 資金調達の概要

本取得に係る資金は、自己資金を充当します。

9. 今後の見通し

本取得による2024年7月期（第42期）及び2025年1月期（第43期）の運用状況への影響は軽微であり、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（2024年7月5日時点における想定）
- ・参考資料2 ISM 網島 案内図
- ・参考資料3 ISM 網島 写真

※ 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（2024年7月5日時点における想定）

用途	物件名	地 域 ※1	取 得 日	取得価額 (百万円)	投資比率 ※2	2024年1月期末 (第41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	6.2%	38,000
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.0%	6,460
	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	2.4%	8,420
	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	2.7%	12,500
	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 ※3	14,700	10.0%	23,400
			2005年8月2日 ※4	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	2.1%	5,200
	TOKYU REIT下北沢スクエア	東急沿線地域	2019年4月26日	2,257	0.9%	2,260
TOKYU REIT自由が丘スクエア	東急沿線地域	2019年10月1日 ※5	1,548	1.3%	3,540	
		2020年3月4日 ※6	1,611			
商業施設 計				67,303	27.6%	99,780
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	1.9%	7,870
	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	2.7%	12,400
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	5,970
	TOKYU REIT虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※7	8,630	4.2%	14,300
			2007年9月21日 ※8	1,100		
			2007年9月21日 ※9	200		
			2007年10月26日 ※10	140		
			2015年1月21日 ※11	107		
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.2%	6,460
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,100
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.7%	13,500
	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	1.9%	6,760
	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	2.2%	10,100
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.6%	25,000
			2015年1月9日 ※12	1,850		
			2022年6月30日 ※13	1,700		
	TOKYU REIT第2新宿ビル	東京都心5区地域	2015年10月30日	2,750	1.1%	3,280
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※14	12,740	5.6%	16,200
			2019年3月28日 ※15	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	1.8%	4,740	
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	3.3%	8,640	
OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.9%	13,700	
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	2.5%	6,250	
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	7.6%	18,300	
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.3%	8,240	
オフィス 計				151,837	62.2%	191,810
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%	1,400
	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%	1,620
	ISM綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,050 ※16
住宅 計				3,700	1.5%	4,070
複合施設	二子玉川ライズ	東急沿線地域	2023年1月31日	20,200	8.3%	20,400
複合施設 計				20,200	8.3%	20,400
底地	REVE中目黒 (底地)	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,220
底地 計				1,150	0.5%	1,220
合 計				244,191	100.0%	317,280

※1 渋谷区に所在する物件には「(渋谷)」と記載しています。

※2 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。

※3 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。

※4 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。

- ※5 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
- ※6 信託受益権の準共有持分の51%部分についての記載です。
- ※7 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。
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 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。
- ※11 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。
- ※12 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。
- ※13 2022年6月30日に追加取得した増築部分についての記載です。
- ※14 信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
- ※15 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。
- ※16 鑑定評価額は、2024年6月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

参考資料 2

ISM 網島 案内図



参考資料 3

ISM 綱島 写真

