

2021年7月30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譲渡（代官山フォーラム）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譲渡（以下、「本譲渡」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. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	代官山フォーラム
所在地	東京都渋谷区猿樂町17番16号（住居表示）
譲渡価額	4,250百万円
帳簿価額	4,119百万円（譲渡日時点の見込み価額）（注1）
譲渡損益	130百万円（注2）
譲渡先	国内事業会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	有
譲渡決定日	2021年7月30日
契約締結日	2021年7月30日
譲渡日	2021年8月31日
代金受取日	2021年8月31日（注3）

（注1）投資法人持分換算後の管理組合余剰金を含めた金額を記載しています。

（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。

（注3）売買契約締結日に手付金として212,500,000円を、譲渡日に残代金を受領する予定です。

## 2. 本譲渡の理由

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、本譲渡を行うものです。

代官山フォーラム（以下、「本物件」といいます。）は、本投資法人が2008年4月に取得した東京都渋谷区に所在する商業施設です。本物件は築28年が経過していますが、適時・適切な改修工事の実施等により満室稼働を維持しています。

一方で、今後も競争力を維持・向上させるためには大規模修繕工事が必要であることに加え、取得以降、継続鑑定評価額が帳簿価額を下回る状態が継続していることから、本投資法人ではこれらへの対応が課題であると認識していました。

かかる状況下、譲渡先より帳簿価額及び直近の継続鑑定評価額を上回る価額での購入意向を受け、現在の市場環境において本物件の譲渡を行うことがトータルリターン（注）の観点から最善であると判断し、譲渡を決定しました。

譲渡代金については、手元資金とし、物件の取得余力を確保した上で、新規物件への再投資を検討して参ります。

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参ります。

（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. 本物件の内容

譲渡資産の名称		代官山フォーラム
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（注1）
所在地	（登記簿上の表示）	（土地） 建物1（イースト）：東京都渋谷区猿楽町33番18、33番20 建物2（ウエスト）：東京都渋谷区猿楽町33番1
		（建物） 建物1（イースト）：東京都渋谷区猿楽町33番地18、33番地20 建物の名称 E-001、E-101、E-201 建物2（ウエスト）：東京都渋谷区猿楽町33番地1 建物の名称 W-001、W-101、W-202
	（住居表示）	東京都渋谷区猿楽町17番16号
交通		東急東横線「代官山」駅徒歩約6分
用途		店舗
用途地域		第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
面積（登記簿上の表示）		（土地） 建物1（イースト）：敷地権設定面積 942.30 m <sup>2</sup> 敷地権割合 10,000分の10,000 建物2（ウエスト）：敷地権設定面積 1,108.01 m <sup>2</sup> 敷地権割合 10,000分の6,413 （建物） 建物1（イースト）：1,441.57 m <sup>2</sup> 専有面積 1,242.06 m <sup>2</sup> 建物2（ウエスト）：2,388.70 m <sup>2</sup> 専有面積 1,182.62 m <sup>2</sup>
構造（登記簿上の表示）		建物1（イースト）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 建物2（ウエスト）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
竣工時期（登記簿上の表示）		1993年2月
所有形態		（土地） 建物1（イースト）：所有権 建物2（ウエスト）：所有権（共有持分割合 10,000分の6,413） （建物） 建物1（イースト）：区分所有権 建物2（ウエスト）：区分所有権

取得日	2008年4月22日				
取得価額	4,136百万円				
譲渡日	2021年8月31日				
譲渡価額	4,250百万円				
鑑定評価額	3,630百万円（価格時点：2021年7月1日）				
	鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所				
帳簿価額	4,119百万円（譲渡日時点の見込み価額）（注2）				
譲渡損益	130百万円（注3）				
その他特筆すべき事項	売買契約において、本投資法人は、代官山フォーラム管理組合における管理費の剰余金（繰越金）及び修繕積立金残高について、管理組合口座に留保したままとし、それに係る一切の権利を買主に承継させることを買主との間で合意しており、かかる合意を踏まえて売買代金を決定しています。				
賃貸借の内容	テナントの総数	5（2021年1月31日時点）			
	総賃料収入	年間212百万円（2020年2月1日～2021年1月31日の実績数値）			
	敷金・保証金	416百万円（2021年1月31日時点）			
	NOI	年間133百万円（2020年2月1日～2021年1月31日の実績数値）			
	償却後 NOI	年間110百万円（2020年2月1日～2021年1月31日の実績数値）			
	総賃貸面積	2,477.37 m <sup>2</sup> （2021年1月31日時点）			
	総賃貸可能面積	2,477.37 m <sup>2</sup> （2021年1月31日時点）			
	最近5年間の稼働率の推移	2017年 1月末時点	2018年 1月末時点	2019年 1月末時点	2020年 1月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<p>（注1）本日現在、本物件は信託受益権化されていませんが、本投資法人は、本日時点で、信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする停止条件付不動産管理処分信託契約を締結し、当該停止条件付不動産管理処分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡する予定です。なお、本物件に係る建物は区分所有建物であり、本投資法人が所有する、敷地権の目的たる土地の共有持分並びに区分所有建物の専有部分及びこれに附帯する権利（当該区分所有建物の共用部分に対する共有持分を含みます。）を信託受益権化する予定です。</p> <p>（注2）投資法人持分換算後の管理組合剰余金を含めた金額を記載しています。</p> <p>（注3）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。</p>					

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：代官山フォーラム	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	2021年7月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	3,630,000	収益価格を採用
収益価格	3,630,000	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	3,690,000	—
(1)運営収益 (①－②)	216,673	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	221,384	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	4,711	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)	95,341	—
③維持管理費	39,872	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	15,550	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	0	過年度実績額、今後の管理運営計画、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のうえ、修繕積立金(維持管理費)及び同剰余金で賄われると判断し、計上しない。
⑥プロパティマネジメントフィー	4,837	実績、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	1,319	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	33,536	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	168	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	59	実績に基づき計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	121,332	—
(4)一時金の運用益	4,255	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	0	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、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、修繕積立金(維持管理費)及び同剰余金で賄われると判断し、計上しない。
(6)純収益(NCF (3)+(4)－(5))	125,587	—
(7)還元利回り	3.4%	—
DCF 法による収益価格	3,570,000	—
割引率	3.1%	—
最終還元利回り	3.6%	—
積算価格	4,900,000	—
土地比率	97.3%	—
建物比率	2.7%	—
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. 譲渡先の概要

名称等の開示については、譲渡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、譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、また、当該譲渡先は、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. 利害関係人等との取引

本譲渡の媒介者は東急リバブル株式会社であり、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、同規程に基づく複階層チェックを実施し、その結果を踏まえて、本投資法人役員会において承認しています。以上の手続きを実施した上で、一般媒介契約を締結しております。

(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

## 7. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

名 称	東急リバブル株式会社
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田 陽一
事 業 内 容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業
資 本 金	13億9,630万円(2021年3月31日現在)
設 立 年 月 日	1972年3月10日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、資産運用会社の親会社である東急株式会社の持分法適用関連会社です。東急株式会社は、2021年1月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.01%の投資口を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、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会社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会社との間には、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会社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	当該会社の関係会社である東急株式会社は、資産運用会社の親会社であり、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より開示の同意が得られていないため、非開示としています。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約は、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。本譲渡に係る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。）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。かかる違反が違反当事者の責めに帰すべき事由によるものである場合、解除権者は、違反当事者に対し、当該売買契約に係る売買代金の20%相当額を違約金として売買契約の解除後30日以内に支払うよう請求することができます。

9. 決済方法等

売買契約締結日に手付金として212,500,000円を、物件引渡時に残代金を受領する予定です。

10. 今後の見通し

本譲渡により、不動産等売却益が2022年1月期（第37期）に94百万円計上される見込みであり、既に公表している2022年1月期（第37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「2021年7月期（第36期）及び2022年1月期（第37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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2021年8月31日時点における想定）

※ 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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2021年8月31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1月期末 (第35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	6.4%	36,500
	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%	6,280
	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	2.4%	8,410
	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%	12,700
	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	10.3%	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	0.9%	2,320
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	1.3%	3,490	
		2020年3月4日 ※5	1,611			
商業施設 計				67,303	28.3%	99,220
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	9.4%	18,600
	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%	6,050
	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	4.3%	13,600
			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%	7,350
	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	3.8%	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%	13,600
	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%	6,450
	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%	6,020
	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%	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	7.1%	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%	3,230
東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	5.8%	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%	5,060	
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	3.4%	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	5.0%	12,700	
ビューリック渋谷宮下公園ビル	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%	6,060 ※14	
オフィス 計				163,797	68.9%	195,570
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%	1,270
	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%	1,510
住宅 計				2,700	1.1%	2,780
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	1.1%	3,720
	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	1.6%	4,870
合 計				237,668	100.0%	302,440

- ※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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>) についての記載です。
- ※12 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。
- ※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 3 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。