TOKYU REIT
東急リアル・エステート投資法人

2026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　佐々木桃子
(コード番号 8957)
資産運用会社名
東急ﾘｱﾙ･ｴｽﾃｰﾄ･ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
代表者名
代表取締役執行役員社長　佐々木桃子
問合せ先
執行役員経営企画・財務・IR担当 兼 財務・IR部長
清水裕司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の取得（スタイリオ新丸子駅前）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	スタイリオ新丸子駅前
所在地	神奈川県川崎市中原区新丸子町735番地3、735番地2
取得価額	2,200百万円 （但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。）
鑑定NOI利回り（注1）	3.4%
鑑定償却後利回り（注2）	2.7%
取得先	東急株式会社（以下、「東急」といいます。） （後記「5．取得先の概要」をご参照下さい。）
媒介の有無	無
取得決定日	2026年9月14日
契約締結日	2026年9月14日
取得日	2026年10月13日
代金支払日	2026年10月13日

（注1）　鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価額で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）　鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を取得価額で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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。

スタイリオ新丸子駅前（以下、「本物件」といいます。）が所在する新丸子エリアは、東急東横線・目黒線「新丸子」駅を最寄り駅とし、都心部及び横浜方面への交通利便性に優れた住宅地です。また、川崎市中原区及び新丸子町周辺エリアでは人口増加が継続しており、今後も底堅い賃貸住宅需要が見込まれます。新丸子駅周辺には商店街や飲食店等が集積し、武蔵小杉エリアにも隣接するなど生活利便性が高いほか、多摩川や公園等の豊かな自然環境にも恵まれており、生活利便性と住環境のバランスに優れた地域であると考えています。

本物件は、東急東横線・目黒線「新丸子」駅から徒歩約 1 分、東急・JR 各線「武蔵小杉」駅からも徒歩圏内に位置する賃貸マンションです。建物は 2025 年 10 月竣工の築浅物件であり、ホテルライクな内廊下設計を採用するとともに、防犯性及び利便性に優れた設備仕様や断熱性・省エネ性に配慮した住宅性能を備えています。さらに、BELS 評価を取得し、ZEH-M Oriented 基準を満たすなど、環境にも配慮された物件です。

これらの優れた立地特性及び建物性能を背景に、安定的な賃貸需要が見込まれることに加え、中長期的な賃料成長も期待できることから、本物件の取得を決定いたしました。

本取得は、本投資法人のスポンサーである東急とのコラボレーションの一環として、本投資法人の投資運用戦略である「循環再投資モデル（注）」に適うものです。これにより、本投資法人の重点投資対象地域の中長期的な価値向上が見込まれます。

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）循環再投資モデルとは、東急を中心とするスポンサーグループが本投資法人への物件売却等により回収した資金を東急沿線地域での不動産開発やその他の事業に再投資することを通じて、本投資法人の投資対象地域の経済活動を活性化させ、投資対象地域及び保有物件の価値を維持・向上させるというビジネスモデルです。

３．取得資産の内容

取得資産の名称		スタイリオ新丸子駅前
特定資産の種類		国内不動産
所在地	（登記簿上の表示）	（土地） 神奈川県川崎市中原区新丸子町 735 番 2、735 番 3
		（建物） 神奈川県川崎市中原区新丸子町 735 番地 3、735 番地 2
	（住居表示）	未実施
交通		東急東横線・目黒線「新丸子」駅徒歩約 1 分 東急東横線・目黒線、JR 南武線「武蔵小杉」駅徒歩約 7 分
用途（登記簿上の表示）		共同住宅・診療所
用途地域		商業地域
面積（登記簿上の表示）		（土地） 341.03 m^2
		（建物） 1,760.11 m^2
構造（登記簿上の表示）		鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
竣工時期（登記簿上の表示）		2025 年 10 月
設計会社		株式会社南條設計室一級建築士事務所
施工会社		京王建設株式会社
検査機関		日本建築検査協会株式会社
構造計算適合性判定者		株式会社都市居住評価センター
耐震性に関する事項		PML 4.6%（東京海上ディーアール株式会社の 2026 年 8 月 18 日付エンジニアリング・レポートに基づきます。） 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。
所有形態		（土地） 所有権
		（建物） 所有権
取得日		2026 年 10 月 13 日
取得価額		2,200 百万円
鑑定評価額		2,260 百万円（価格時点：2026 年 8 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		2026 年 8 月 18 日
プロパティ・マネジメント会社		東急住宅リース株式会社（予定）（注 1）
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		東急住宅リース株式会社
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		本土地には土壌汚染対策法の基準を超える六価クロムが検出されました。本投資法人は、本物件の取得にあたり、土壌リスク調査を東京海上ディーアール株式会社に委託しており、同社からは、建物の存在する範囲以外ではコンクリートや砂利層等で被覆されており、地下水等の飲用利用もないことから、健康被害リスクは低いと考えられる旨の報告を受けています。

賃貸借の内容（注 2）

テナントの総数	1（エンドテナント：42）
総賃料収入	月額 7 百万円
敷金・保証金	23 百万円
総賃貸面積	1,296.51 m^2
総賃貸可能面積	1,296.51 m^2
稼働率	100.0%

（注 1）本投資法人は、本物件の取得日付で、同社との間でプロパティ・マネジメントに関する契約を締結する予定です。
（注 2）2026 年 8 月時点における数値を記載しています。

4．鑑定評価書の概要

（単位：千円　単位未満切捨て）

物件名：スタイリオ新丸子駅前	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	2026 年 8 月 1 日	－
価格の種類	正常価格	－
鑑定評価額	2,260,000	収益価格を採用
収益価格	2,260,000	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	2,280,000	－
(1)運営収益 (①－②)	91,120	－
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	94,914	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	3,794	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)	17,058	－
③維持管理費	3,750	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	1,000	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮のうえ計上
⑤修繕費	1,203	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計上
⑥プロパティマネジメントフィー	1,609	契約条件に基づく報酬料率及び類似不動産における報酬料率を参考に、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	3,935	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	5,071	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	165	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	325	インターネット利用料等をその他費用として計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	74,062	－
(4)一時金の運用益	194	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	1,250	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の水準、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査定
(6)純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	73,006	－
(7)還元利回り	3.2%	－
DCF 法による収益価格	2,230,000	－
割引率	3.0%	－
最終還元利回り	3.3%	－
積算価格	1,900,000	－
土地比率	68.6%	－
建物比率	31.4%	－
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にとどまります。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		東急株式会社
所在地		東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号
代表者の役職・氏名		取締役社長　堀江 正博
事業内容		不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業
資本金		121,724 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
設立年月日		1922 年 9 月 2 日
直前営業期間の純資産		959,506 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）（連結）
直前営業期間の総資産		2,922,828 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）（連結）
大株主及び持株比率		日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）：13.06%（2026 年 3 月 31 日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	2026 年 7 月末日時点において、本投資法人の発行済総投資口数の 15.24%の投資口を保有しています。 また、資産運用会社の親会社（出資割合 100%）であり、投資信託及び投資法人に関する法律及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
	取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
	関連当事者への該当状況	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。

6．物件取得者等の状況

	現所有者	前所有者
名称	東急株式会社	（土地）特別な利害関係にあるもの以外 （建物）現所有者が開発した物件であるため、前所有者は存在しません。
特別な利害関係にある者との関係	上記５．取得先の概要「投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価額	（土地）1 年を超えて所有しているため省略 （建物）現所有者の開発物件であり、前所有者はいないため省略	
取得時期	（土地）2023 年 4 月、2023 年 7 月 （建物）2025 年 10 月	

７．利害関係人等との取引

本物件の取得先は東急であり、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、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得します。さらに、シービーアールイー株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが妥当である旨の意見書を取得しています。

（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、下記①、②の総称をいいます。

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）の子会社
・東急（株）又は東急（株）の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）の関連会社

８．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。

９．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。

１０．今後の見通し

本取得による 2027 年 1 月期（第 47 期）の運用状況への影響は軽微です。2027 年 1 月期（第 47 期）及び 2027 年 7 月期（第 48 期）の運用状況の予想の詳細については本日公表の「2026 年 7 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

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（2026 年 10 月 13 日時点における想定）
・参考資料 2　セカンドオピニオンサマリー
・参考資料 3　スタイリオ新丸子駅前　案内図
・参考資料 4　スタイリオ新丸子駅前　写真

※ 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1　本取得実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2026年10月13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	2026年7月期末（第46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	6.1%	40,700
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	1.9%	6,600
	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	2.3%	11,100
	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%	15,500
	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	9.9%	23,900
			2005年8月2日 ※4	9,800		
	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%	3,640
			2020年3月4日※6	1,611		
	東急すすき野ビル	東急沿線地域	2026年4月15日	2,400	1.0%	2,490
商業施設　計				62,330	25.1%	103,930
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%	8,270
	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	2.7%	12,800
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.9%	6,220
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.2%	6,690
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.6%	10,700
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.6%	13,800
	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%	7,300
	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	2.1%	10,400
	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	2013年8月16日	15,000	7.5%	26,200
			2015年1月9日※7	1,850		
			2022年6月30日※8	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%	3,460
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日※9	12,740	11.5%	31,600
			2019年3月28日※10	1,040		
			2024年7月19日※11	14,700		
	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%	4,820
	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%	8,940
	OKI芝浦オフィス	東京都心5区地域	2020年9月28日	11,900	4.8%	14,000
	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	2.4%	6,390
	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	7.5%	19,500
	目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.3%	8,510
	戸越銀座ラウンドビル	東急沿線地域	2026年4月15日	3,150	1.3%	3,290
オフィス　計				159,510	64.3%	202,890
住宅	スタイリオ都立大学	東急沿線地域	2017年11月15日	1,200	0.5%	1,440
	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%	1,690
	スタイリオフィット新綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,220
	スタイリオ新丸子駅前	東急沿線地域	2026年10月13日	2,200	0.9%	2,260 ※12
住宅　計				5,900	2.4%	6,610
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	8.1%	20,400
複合施設　計				20,200	8.1%	20,400
合　計				247,940	100.0%	333,830

※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　2015年1月9日に追加取得した隣接土地（251.91 m^2）についての記載です。
※8　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。
※9　信託受益権の準共有持分の49%部分についての記載です。
※10　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。
※11　信託受益権の準共有持分の47.4%部分についての記載です。
※12　鑑定評価額は、2026年8月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

参考資料2　セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	スタイリオ新丸子駅前
対象不動産に対する価格判断について	妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用	妥当である。
収益価格について	妥当である。
積算価格について	妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは一般財団法人日本不動産研究所が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：15-11-00022643-000）について、シービーアールイー株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

参考資料3　スタイリオ新丸子駅前 案内図

参考資料4　スタイリオ新丸子駅前 写真