

2024年7月12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（東急番町ビル（追加取得））及び
国内不動産の譲渡（REVE 中目黒（底地））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及び国内不動産の譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本取引」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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

取得資産の名称	東急番町ビル（追加取得）
所在地	東京都千代田区四番町6番地2他
取得割合 (注)	信託受益権（土地所有権割合 93.5%・建物区分所有権割合 95.1%） の準共有持分 47.4%
取得価額	14,700 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	東急株式会社（以下では、「東急」ということがあります。）（後記「6. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。)
媒介の有無	無
取得決定日	2024年7月12日
契約締結日	2024年7月12日
取得日	2024年7月19日
代金支払日	2024年7月19日

(注) 土地所有権割合及び建物区分所有権割合は登記簿上の面積を基準に小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	REVE 中目黒 (底地)
所在地	東京都目黒区上目黒一丁目 13 番 14 号 (住居表示)
譲渡価額	1,240 百万円
帳簿価格	1,162 百万円 (譲渡日時点の見込み価額)
譲渡損益	77 百万円 (注)
譲渡先	東急株式会社 (後記「6. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。)
媒介の有無	無
譲渡決定日	2024 年 7 月 12 日
契約締結日	2024 年 7 月 12 日
譲渡日	2024 年 7 月 19 日
代金受取日	2024 年 7 月 19 日

(注) 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。

2. 本取引の理由

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的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、本取引を行うものです。

(1) 東急番町ビル (追加取得) の取得

東急番町ビル (追加取得) (以下、「取得資産」といいます。) が所在する番町エリアは、千代田区に位置し、大手町・丸の内・有楽町などの中心業務地区へのアクセス性が良好です。また、都心 5 区内では比較的賃料水準が落ち着いていることから、業種を問わず、幅広い需要が見込まれており、番町を含む神田・飯田橋エリアの空室率は、直近では 2.4% (注 1) と低水準で推移しています。

取得資産は、JR 中央・総武線各駅停車、東京メトロ有楽町線・南北線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約 3 分の交通利便性の高い場所に立地するオフィスビルであり、角地に立地していることから視認性も高い物件です。加えて、基準階床面積 366 坪、無柱、天井高 2,800 mm (OA フロア 100 mm 別)、個別空調などを備え、周辺競合ビルと比較してもオフィススペックが高い物件です。こうした競争力の高さを背景として、直近 1 年間の稼働率も 100%を維持しています。また、CASBEE 不動産評価認証の A ランク評価を取得しており、環境性能も優れた物件です。

本投資法人は、区分所有権割合 95.1%の信託受益権の準共有持分 52.6%を保有しており、本取得により、合計して区分所有権割合 95.1%の信託受益権の準共有持分 100%を保有することとなります。

なお、本取得にかかる資金の一部は、2023 年 7 月 14 日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡 (東京日産台東ビル) に関するお知らせ」にてお知らせした物件売却代金の一部を充当します。本取得にかかる資金の詳細は後記「10. 資金調達の概要」をご参照ください。

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 2)」に適用されるものです。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。また、東急は 2024 年 3 月に発表した中期経営計画において、本投資法人を含めた外部への物件抛出を通じた循環再投資の実践を掲げており、本取得はこの計画公表後のスポンサーコラボレーション第 1 号案件です。

(注 1) 2024 年 3 月末時点、出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」「神田・飯田橋エリア」

(注 2) 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。

(2) REVE 中目黒（底地）の譲渡

REVE 中目黒（底地）（以下、「譲渡資産」といいます。）は、2018年9月に取得した東京都目黒区に所在する複合物件の底地です。譲渡資産は、2068年までの一般定期借地権を設定する賃貸借契約を通じて、これまで長期安定的なキャッシュフローを提供してきました。

一方で、同契約に基づく地代収入ではアップサイド余地が限定的であることに加えて、賃貸借期間終了時には更地返還されるため本投資法人が開発リスク及びダウンタイムリスクを抱える可能性があることを課題として認識していました。

かかる状況下、本取得の協議を進める中で、譲渡資産の借地権者でもある東急より帳簿価額及び直近期末の鑑定評価額を上回る価格での購入意向を受け、現在の市場環境において譲渡することがトータルリターン（注3）の観点から最善と判断しました。

本取引の結果、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3） 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	東急番町ビル（追加取得）	
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の準共有持分	
信託受託者 受託期間	三井住友信託銀行株式会社 2016年3月24日から2034年7月31日	
所在地	(登記簿上の表示)	東京都千代田区四番町6番2、6番12、6番13、6番14、6番16、6番17、6番18、6番19、6番20、6番21、6番22、 (土地) 6番23、6番24、6番25、6番26、6番27、6番28、6番29、 6番30、6番31、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36、 6番39、6番40
	(建物)	東京都千代田区四番町6番地21、6番地2、6番地12、6番地13、6番地14、6番地16、6番地17、6番地18、6番地19、 6番地20、6番地22、6番地23、6番地24、6番地25、6番地26、6番地31、6番地32、6番地33、6番地39、6番地40
	(住居表示)	未実施
交通	JR 中央・総武線各駅停車、東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約3分	
用途	事務所、店舗他	
用途地域	商業地域、第一種住居地域	
面積（登記簿上の表示）	(土地)	2,756.41 m ² （全体）2,576.03 m ² （取得に係る面積（注1））
	(建物)	15,834.55 m ² （全体）11,431.09 m ² （取得に係る区分所有区画の専有面積（注2））
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根11階建	
竣工時期（登記簿上の表示）	2011年9月	
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	
検査機関	一般財団法人日本建築センター	
耐震性に関する事項	PML 2.0%（東京海上ディーアール株式会社の2024年5月24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（注3）	(土地)	所有権（信託受益権の準共有持分47.4%）
	(建物)	区分所有権（区分所有権割合95.1%を信託財産とする信託受益権の準共有持分47.4%）
取得日	2024年7月19日	
取得価額	14,700百万円	
鑑定評価額	14,700百万円（価格時点：2024年5月1日）	
	鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社	
建物状況評価報告書作成者	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5月24日	
プロパティ・マネジメント会社	東急プロパティマネジメント株式会社	
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	東急リアル・エステート投資法人	

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		<p>1. 本建物は区分所有建物であり、区分所有建物の登記の所在欄に登記されている土地は信託受託者が所有していますが、これらの土地と併せて信託建物の開発時に敷地として扱われた土地（以下「一体土地」といいます。）は個人が所有しています。その上で、かかる個人と、建物の他の区分所有者との間には、一体土地に関する土地賃貸借契約が締結されています。</p> <p>2. 本土地の一部について、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道敷設、存続期間を地下鉄道構造物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。</p> <p>3. 本物件の所有者間には本物件の管理運営に関する協定が締結されており、各々の区分所有権について譲渡する場合、他の所有者の承諾を要するとする合意等がなされています。</p>				
賃貸借の内容	テナントの総数	1（エンドテナントの総数：8）				
	想定総賃料収入	年間 616 百万円				
	敷金・保証金	513 百万円				
	想定 NOI	年間 487 百万円				
	想定償却後 NOI	年間 369 百万円				
	総賃貸面積	12,269.46 m ² （建物全体）				
	総賃貸可能面積	12,269.46 m ² （建物全体）				
	稼働率	100.0%				
最近 5 年間の稼働率の推移	2020 年 1 月末時点	2021 年 1 月末時点	2022 年 1 月末時点	2023 年 1 月末時点	2024 年 1 月末時点	
	90.1%	80.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
<p>（注 1）本投資法人が取得を予定している信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分 47.4%に対応する敷地面積は約 1,221.03 m² です。</p> <p>（注 2）本投資法人が取得を予定している信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分 47.4%に対応する専有面積は約 5,418.33 m² です。</p> <p>（注 3）建物区分所有権割合は登記簿上の面積を基準に小数第 2 位を四捨五入して記載しています。</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、敷金・保証金、想定 NOI 及び想定償却後 NOI は信託受益権（区分所有権割合 95.1%）の準共有持分割合 47.4%相当額を記載しております。</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 19 日）の見込み年間平均稼働率（98.7%）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、2024 年度の賦課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. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		REVE 中目黒 (底地)				
特定資産の種類		国内不動産 (一般定期借地権付土地の所有権)				
所在地	(登記簿上の表示)	東京都目黒区上目黒一丁目 202 番 1				
	(住居表示)	東京都目黒区上目黒一丁目 13 番 14 号				
交通		東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約 4 分				
用途地域		準工業地域				
面積 (登記簿上の表示)		497.02 m ²				
所有形態		所有権				
取得日		2018 年 9 月 27 日				
取得価額		1,150 百万円				
譲渡日		2024 年 7 月 19 日				
譲渡価額		1,240 百万円				
鑑定評価額		1,240 百万円 (価格時点: 2024 年 5 月 1 日)				
		鑑定評価機関: 大和不動産鑑定株式会社				
帳簿価額		1,162 百万円 (譲渡日時点の見込み価額)				
譲渡損益 (注)		77 百万円				
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 (2024 年 1 月 31 日時点)				
	総賃料収入	年間 42 百万円 (2023 年 2 月 1 日~2024 年 1 月 31 日の実績数値)				
	敷金・保証金	31 百万円 (2024 年 1 月 31 日時点)				
	NOI	年間 39 百万円 (2023 年 2 月 1 日~2024 年 1 月 31 日の実績数値)				
	総賃貸面積	497.02 m ² (2024 年 1 月 31 日時点)				
	総賃貸可能面積	497.02 m ² (2024 年 1 月 31 日時点)				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2020 年 1 月末時点	2021 年 1 月末時点	2022 年 1 月末時点	2023 年 1 月末時点	2024 年 1 月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
(注) 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。						

5. 鑑定評価書の概要

(1) 東急番町ビル（追加取得）

（単位：千円 単位未満切捨て）

物件名：東急番町ビル（追加取得）	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2024年5月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	14,700,000	収益価格を採用
収益価格	14,700,000	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	15,100,000	—
(1)運営収益(①-②)	610,962	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	629,668	現行契約の賃料水準、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査定し、計上
②空室等損失	18,706	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき査定し、計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	137,636	—
③維持管理費	16,690	実額に基づき計上
④水道光熱費	44,168	過年度実績額に基づき査定し、計上
⑤修繕費	3,904	依頼者から入手した ER の長期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	15,521	予定契約に基づき計上
⑦テナント募集費用等	4,187	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定し、計上
⑧公租公課	50,224	2024年度実績額に基づき査定し、計上
⑨損害保険料	931	見積額に基づき計上
⑩その他費用	2,007	過年度実績等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	473,325	—
(4)一時金の運用益	4,170	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	10,691	依頼者から入手した ER 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))	466,804	—
(7)還元利回り	3.1%	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	14,500,000	—
割引率	2.9%	—
最終還元利回り	3.3%	—
積算価格	10,400,000	—
土地比率	85.2%	—
建物比率	14.8%	—
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。	

(2) REVE 中目黒 (底地)

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：REVE中目黒 (底地)	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2024年5月1日	—
価格の種類	限定価格	—
鑑定評価額	1,240,000	—
A.対象不動産の正常価格	1,220,000	収益価格を採用
収益価格	1,220,000	有期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
有期還元法による収益価格	1,220,000	—
(1)運営収益	43,441	—
潜在総収益(賃料収入)	43,441	現行契約に基づき計上
(2)運営費用(①+②)	4,957	—
①プロパティマネジメントフィー	1,200	類似不動産の PM フィーを参考に査定し、計上
②公租公課	3,757	2024 年度実績額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI (1)-(2))	38,484	—
(4)一時金の運用益	318	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)純収益(NCF (3)+(4))	38,802	—
(6)割引率	3.2%	類似不動産の割引率等を参考に、対象不動産の個別性を勘案して査定
DCF 法による収益価格	1,220,000	—
割引率	3.2%	—
割合法による価格	1,020,000	—
更地価格	1,270,000	—
底地割合	80%	—
B.借地権付建物の正常価格	653,000	収益価格を採用
C.併合後の貸家及びその敷地の正常価格	1,920,000	収益価格を採用
D.増分価値(C-(A+B))	47,000	—
E.配分率	50%	底地権者、借地権者の近隣地域への貢献度等を勘案し査定
対象不動産の限定価格(A+D×E)	1,240,000	—
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	<p>本件は、借地権者による底地の併合を前提としていることから、求める価格は限定価格である。</p> <p>併合後の貸家及びその敷地の正常価格から、底地の正常価格及び借地権付建物の正常価格を控除して増分価値を査定し、これを貢献度等に応じて適正に配分して、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。

6. 取得及び譲渡先の概要

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 (2024 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	829,581 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の総資産	2,652,073 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
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) : 14.00% (2024 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	2024 年 1 月末日時点において、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。 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 (以下「投信法」といいます。) 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	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

7. 物件取得者等の状況（東急番町ビル（追加取得））

	現所有者	前所有者	前々所有者
名称	東急株式会社	(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。 (土地) ①東急建設株式会社 ②特別な利害関係にある者以外	(建物) 現所有者が開発した物件であるため、前々所有者は存在しません。 (土地) 特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記6. 取得及び譲渡先の概要 「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。	東急建設株式会社は、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。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得価額	本建物は開発物件であり、前所有者はいないため、記載を省略しています。 本土地は、現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略しています。	利害関係にある者以外からの取得であるため、記載を省略しています。	—
取得時期	2008年4月 本土地一部取得 2009年10月 本土地一部取得 2011年9月 本建物竣工	利害関係にある者以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。	—

8. 利害関係人等との取引

(1) 東急番町ビル（追加取得）

① 受益権準共有持分売買契約の締結

取得資産の取得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。

② プロパティ・マネジメント契約の締結

取得資産のプロパティ・マネジメント業務の委託先は東急プロパティマネジメント株式会社であり、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、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ます。なお、プロパティ・マネジメント業務の報酬については、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。

(2) REVE 中目黒（底地）

譲渡資産の譲渡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下回らない範囲で譲渡します。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 201 条第 1 項に規定される「利害関係人等」を含み、以下の①から②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)」といたします。）
- ・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)の関連会社

9. 決済方法

本取引の売買代金は、物件引渡時に一括決済する予定です。

10. 資金調達概要

本取得にかかる資金は、2023 年 7 月 14 日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡（東京日産台東ビル）に関するお知らせ」にてお知らせした物件売却代金、借入金（注）、自己資金を充当します。

（注）当該借入金の詳細については、本日公表の「短期借入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

本取引により、2024 年 3 月 15 日付にて公表した 2024 年 7 月期（第 42 期）及び 2025 年 1 月期（第 43 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「2024 年 7 月期（第 42 期）及び 2025 年 1 月期（第 43 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」をご参照ください。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024 年 7 月 19 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 東急番町ビル（追加取得） 案内図
- ・参考資料 4 東急番町ビル（追加取得） 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 本取引実施後の不動産ポートフォリオ一覧（2024年7月19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	5.9%	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	1.9%	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	2.2%	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	2.6%	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	9.5%	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	2.0%	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	1.2%	3,540	
2020年3月4日 ※6			1,611				
商業施設 計				67,303	26.1%	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	1.8%	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	2.6%	12,400	
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	1.8%	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	3.9%	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	2.1%	6,460	
	麴町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.5%	10,100	
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.5%	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	1.8%	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	2.0%	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	7.2%	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	11.0%	16,200	
			2019年3月28日 ※15	1,040			
			2024年7月19日 ※16	14,700			
					※17	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	1.7%	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	3.1%	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	4.6%	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	2.3%	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	7.2%	18,300		
目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.1%	8,240		
オフィス 計				166,537	64.6%	206,510	
住宅	メゾンビオニー都立大学	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網島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,050	
						※18	1,050
住宅 計				3,700	1.4%	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	7.8%	20,400	
複合施設 計				20,200	7.8%	20,400	
合 計				257,741	100.0%	330,760	

- ※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 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。
- ※17 鑑定評価額は、2024 年 5 月 1 日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※18 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 セカンドオピニオンサマリー

東急番町ビル（追加取得） セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	東急番町ビル
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	概ね妥当である。
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大和不動産鑑定株式会社が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：大鑑第 502402220 号）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。

REVE 中目黒（底地） セカンドオピニオンサマリー

対象不動産名称	REVE 中目黒（底地）
対象不動産に対する価格判断について	概ね妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
対象不動産の最有効使用	妥当である。
更地価格について	妥当である。
底地（対象不動産）の正常価格について	妥当である。
借地権付建物の正常価格について	妥当である。
併合後の貸家及びその敷地の正常価格について	妥当である。
対象不動産の限定価格について	概ね妥当である。

上記意見書サマリーは大和不動産鑑定株式会社が発行した不動産鑑定評価書（発行番号：大鑑第 502401405 号）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

東急番町ビル（追加取得） 案内図



参考資料 4

東急番町ビル（追加取得） 写真

