

築50年超の本物件を現在の市場環境で譲渡し、ポートフォリオの質の向上を図る



## ■譲渡の背景

- ・現在の投資環境は、物件入替を含めたポートフォリオクオリティの向上を目指す時期であると認識
- ・本物件は築50年超であることに加え、容積率が現行法の限度を超過していることから、将来の建替等を考慮し、現在の市場環境での譲渡が適切と判断
- ・本譲渡により第26期(2016年7月期)に不動産等売却損(17億円)の発生が見込まれるが、同決算期に東急鷺沼ビルを譲渡し、当該売却損を上回る不動産等売却益(23億円)を計上することにより、損益通算を行う

## ■譲渡手取金の使途

- ・一旦、借入金返済資金に充当し、取得余力を確保した上で、今後、再投資を検討

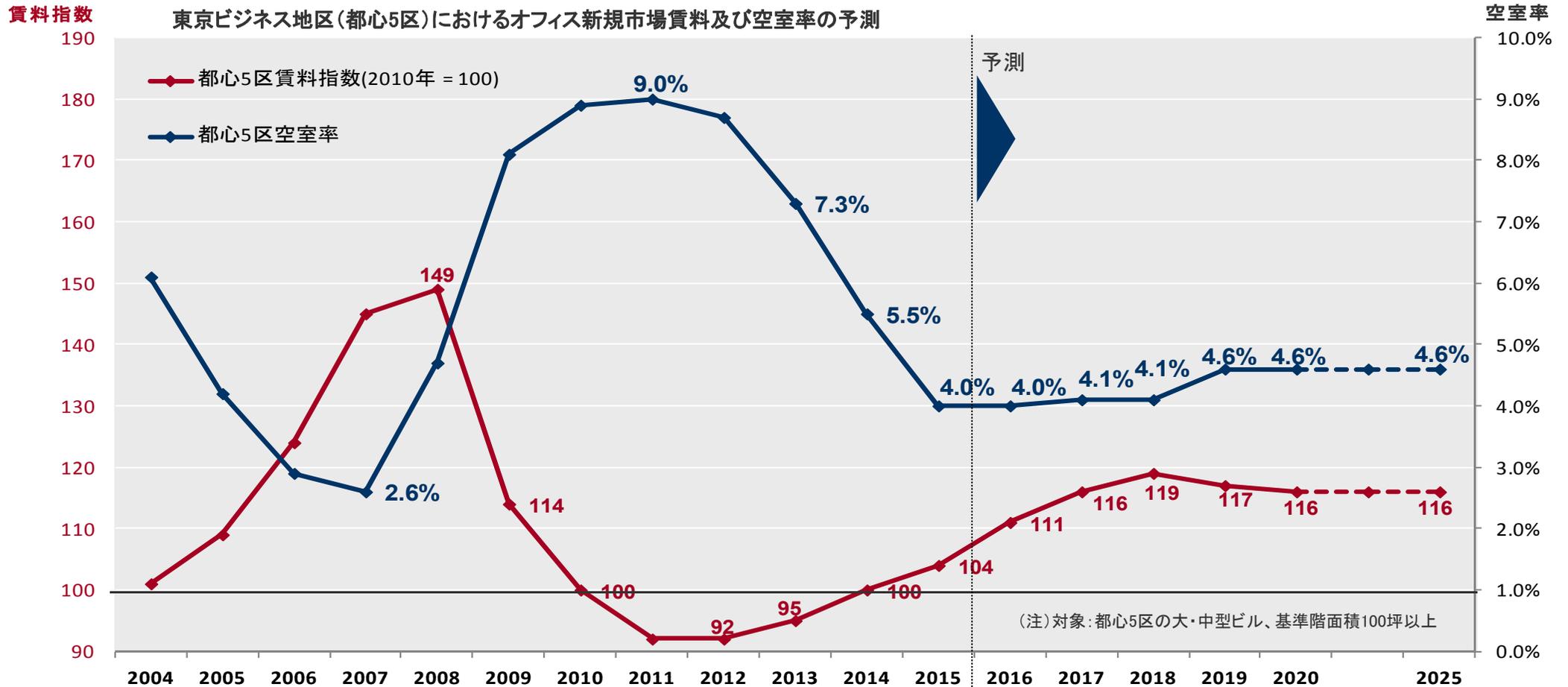
TOKYU REIT八丁堀ビル



所在地	東京都中央区八丁堀二丁目7番1号
敷地面積	974.32㎡
総賃貸可能面積	6,010.95㎡
竣工年月	1965年9月
取得価額	7,000百万円(2006年9月取得)
帳簿価額(譲渡予定日時点の見込み額)	6,795百万円
譲渡価額	5,010百万円
譲渡契約日	2016年3月30日
譲渡予定日	2016年5月31日
譲渡先	国内事業会社(譲渡先である国内事業会社の合意が得られていないため、非開示としています。)
譲渡損益(譲渡価額と帳簿価額(譲渡予定日時点の見込み額)の差額)	▲1,785百万円(第26期)
譲渡時鑑定評価額(2016年1月31日時点)	5,090百万円(株式会社谷澤総合鑑定所)
NOI利廻り(第25期末算定価額ベース)	4.5%
稼働率(2016年1月31日時点)	95.6%
テナント	株式会社ユニバーサルホーム、株式会社NTTデータ エマーズ、ヤクルトヘルスフーズ株式会社

# オフィス新規市場賃料と空室率の予測(2016年4月20日公表分)

オフィスの供給量の増加により、2018年～2020年の空室率及び賃料は一旦やや悪化するが、以降は横ばいの見込み。



出所: オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社) 2016年4月20日公表資料