

2021年10月29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
(赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル))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	赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)
所在地	東京都港区赤坂四丁目8番18号(住居表示)
譲渡価額	9,820百万円
帳簿価額	8,296百万円(譲渡日時点の見込み価額)
譲渡損益	1,523百万円(注1)
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10月29日
契約締結日	2021年10月29日
譲渡日	2022年3月31日
代金受取日	2022年3月31日(注2)

(注1) 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2) 売買契約締結日に手付金として982百万円を、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。

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）（以下、「本物件」といいます。）は、本投資法人が2008年1月に取得した東京都港区に所在するオフィスビルです。本物件は取得時から株式会社東急エージェンシーに一括賃貸し、本社として入居しています。

一方で、株式会社東急エージェンシーより2022年1月31日をもって退去する旨（その後解約予定日は2022年2月24日まで延期）の申出を受け、リーシング活動を実施していましたが、コロナ禍におけるオフィス賃貸マーケットの悪化及び港区エリアの空室率上昇により従前と同等の賃料水準での早期リースアップは困難な状況にありました。また、本物件は不動産価格高騰期に取得した物件であり、継続鑑定評価額が帳簿価額を下回る状態が継続しており、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。

以上の状況を踏まえ、本物件売却にかかる入札を実施したところ、譲渡先より帳簿価額及び直近の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1）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、2022年7月期までに新規物件の取得を検討していきます。

なお、分配金の平準化及び、圧縮積立金（注2）の繰り入れ等を目的として、2022年3月31日に譲渡する予定です。これにより、2022年7月期（第38期）に不動産等売却益1,417百万円及び圧縮積立金繰入額410百万円を計上する見込みです。

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1） 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

（注2） 「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める積立限度額を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。

3. 本物件の内容

譲渡資産の名称	赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）				
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	三井住友信託銀行株式会社 2002年1月31日から2028年1月31日				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区赤坂四丁目806番、819番			
	(住居表示)	(建物) 東京都港区赤坂四丁目806番地、819番地			
交通	東京メトロ銀座線等「赤坂見附」駅徒歩約4分				
用途	事務所				
用途地域	商業地域				
面積（登記簿上の表示）	(土地)	712.49 m ²			
	(建物)	5,002.36 m ²			
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
竣工時期（登記簿上の表示）	2003年2月				
所有形態	(土地)	所有権			
	(建物)	所有権			
取得日	2008年1月31日				
取得価額	8,500百万円				
譲渡日	2022年3月31日				
譲渡価額	9,820百万円				
鑑定評価額	7,540百万円（価格時点：2021年10月1日）				
	鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社				
帳簿価額	8,296百万円（譲渡日時点の見込み価額）				
譲渡損益	1,523百万円（注）				
その他特筆すべき事項	南東側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を港区役所に確認しています。				
賃貸借の内容	テナントの総数	1（2021年7月31日時点）			
	総賃料収入	年間351百万円（2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値）			
	敷金・保証金	222百万円（2021年7月31日時点）			
	NOI	年間259百万円（2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値）			
	償却後NOI	年間227百万円（2020年8月1日～2021年7月31日の実績数値）			
	総賃貸面積	3,533.03 m ² （2021年7月31日時点）			
	総賃貸可能面積	3,533.03 m ² （2021年7月31日時点）			
	最近5年間の稼働率の推移	2017年 7月末時点	2018年 7月末時点	2019年 7月末時点	2020年 7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。					

4. 鑑定評価書の概要

(単位：千円 単位未満切捨て)

物件名：赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	内 容	根 拠 等
鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年10月1日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	7,540,000	収益価格を採用
収益価格	7,540,000	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	7,710,000	—
(1)運営収益 (①－②)	347,041	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	363,068	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	16,026	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定し、計上
(2)運営費用(③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	86,902	—
③維持管理費	17,953	過年度実績額を参考に査定し、計上
④水道光熱費	17,953	過年度実績額を参考に査定し、計上
⑤修繕費	4,829	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	7,039	類似不動産の PM フィー料率を参考に査定し、計上
⑦テナント募集費用等	2,731	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	35,435	2021年度実績額に基づき査定のうえ、計上
⑨損害保険料	317	依頼者から入手した実績額に基づき計上
⑩その他費用	641	予備費について過年度実績等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	260,139	—
(4)一時金の運用益	2,140	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	7,814	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))	254,465	—
(7)還元利回り	3.3%	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	7,470,000	—
割引率	3.0%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	5,450,000	—
土地比率	87.3%	—
建物比率	12.7%	—
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	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。	

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。

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. 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。

7. 決済方法等

売買契約締結日に手付金として982百万円を、物件引渡時に残代金を受領する予定です。

8. 今後の見通し

本譲渡により、不動産等売却益が2022年7月期（第38期）に1,417百万円計上される見込みであり、既に公表している2022年7月期（第38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「2022年7月期（第38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（2022年3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（2022年3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7月期末 (第36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	6.7%	36,800
	レキシントン青山	東京都心5区地域	2003年9月11日	4,800	2.1%	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	2.5%	8,430
	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	2.9%	12,800
	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	10.8%	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	2.3%	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	1.0%	2,280
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	1.4%	3,500	
		2020年3月4日 ※5	1,611			
商業施設 計				67,303	29.7%	99,610
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	9.9%	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	2.1%	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	2.9%	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	2.0%	6,070
	TOKYU REIT蒲田ビル	東急沿線地域	2003年9月10日	4,720	2.1%	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	4.5%	13,700
			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		
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.4%	6,390
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	4.0%	10,200
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	4.0%	13,400
	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	2.0%	6,470
	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	2.2%	6,030
	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	2.3%	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	7.4%	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%	3,240
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※12	12,740	6.1%	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	2.0%	5,000	
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	3.6%	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	5.3%	12,700	
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	2.6%	6,070	
オフィス 計				155,297	68.6%	188,130
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%	1,300
	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	0.7%	1,570
住宅 計				2,700	1.2%	2,870
底地	REVE中目黒（底地）	東急沿線地域	2018年9月27日	1,150	0.5%	1,150
底地 計				1,150	0.5%	1,150
合 計				226,450	100.0%	291,760

※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 m²、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 m²、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 m²、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 m²、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 m²、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 m²) についての記載です。
- ※12 信託受益権の準共有持分の 49%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。