

2025 年 9 月 11 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 佐々木 桃子
問 合 せ 先
財 務 ・ I R 部 長 清 水 裕 司
TEL.03-5428-5828

国内不動産の譲渡（TOKYU REIT 下北沢スクエア）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、下記の通り、国内不動産の譲渡（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	TOKYU REIT 下北沢スクエア
所 在 地	東京都世田谷区代田六丁目 6 番 1 号（住居表示）
譲 渡 価 額	2,687 百万円
帳 簿 価 額	2,172 百万円（譲渡日時点の見込み価格）
譲 渡 損 益	514 百万円（注 1）
譲 渡 先	住友商事株式会社（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。）
媒 介 の 有 無	有
譲 渡 決 定 日	2025 年 9 月 11 日
契 約 締 結 日	2025 年 9 月 11 日
譲 渡 日	2025 年 10 月 7 日
代 金 受 取 日	2025 年 10 月 7 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 271,785 千円を、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。

TOKYU REIT 下北沢スクエア（以下、「本物件」といいます。）は、2019 年 4 月に取得した東京都世田谷区に所在する商業施設であり、取得以降、本投資法人の収益に貢献してまいりました。

一方で、コロナ禍以降市場賃料は下落し、現在まで横ばいで推移しており、賃料のアップサイド余地が限定的であること、竣工から 17 年が経過し今後大規模修繕が必要となってくることから、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。

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。

本譲渡により得られる資金については、不動産売買マーケットの状況や投資口価格、金利水準の推移を総合的に勘案し、代替物件の取得や自己投資口の取得、借入金の返済を検討していきます（注 2）。

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 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）本投資法人による現時点での検討方針であり、代替物件の取得や自己投資口の取得、借入金の返済について決定している事実はなく、また、方針は変更される可能性があります。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		TOKYU REIT 下北沢スクエア				
特定資産の種類		国内不動産				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都世田谷区代田六丁目 1058 番 114、1058 番 27、955 番 35				
		(建物) 東京都世田谷区代田六丁目 1058 番地 114、1058 番地 27、955 番地 35				
	(住居表示)	東京都世田谷区代田六丁目 6 番 1 号				
交通		京王井の頭線「下北沢」駅徒歩約 3 分 小田急小田原線「下北沢」駅徒歩約 5 分				
用途		店舗				
用途地域		第一種住居地域、第一種低層住居専用地域				
面積（登記簿上の表示）		(土地) 489.27m ²				
		(建物) 1,306.55 m ²				
構造（登記簿上の表示）		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 4 階建				
竣工時期（登記簿上の表示）		2008 年 6 月				
所有形態		(土地) 所有権				
		(建物) 所有権				
取得日		2019 年 4 月 26 日				
取得価額		2,257 百万円				
譲渡日		2025 年 10 月 7 日				
譲渡価額		2,687 百万円				
鑑定評価額		2,260 百万円（価格時点：2025 年 9 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		2,172 百万円（譲渡日時点の見込み価額）				
譲渡損益（注）		514 百万円				
その他特筆すべき事項		本土地上のフェンスの高さが確認申請書と異なる可能性があります、フェンスの高さを確認の上、一定の高さを超えていた場合には、本投資法人の責任と負担において撤去することを譲渡先と合意しています。				
賃貸借の内容	テナントの総数	9（2025 年 7 月 31 日時点）				
	総賃料収入	年間 108 百万円（2024 年 8 月 1 日～2025 年 7 月 31 日の実績数値）				
	敷金・保証金	72 百万円（2025 年 7 月 31 日時点）				
	NOI	年間 79 百万円（2024 年 8 月 1 日～2025 年 7 月 31 日の実績数値）				
	償却後 NOI	年間 58 百万円（2024 年 8 月 1 日～2025 年 7 月 31 日の実績数値）				
	総賃貸面積	1,246.98m ² （2025 年 7 月 31 日時点）				
	総賃貸可能面積	1,246.98m ² （2025 年 7 月 31 日時点）				
	最近 5 年間の稼働率の推移	2021 年 7 月末時点 89.6%	2022 年 7 月末時点 100.0%	2023 年 7 月末時点 100.0%	2024 年 7 月末時点 100.0%	2025 年 7 月末時点 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：TOKYU REIT下北沢スクエア	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	2025 年 9 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	2,290,000	—
(1)運営収益 (①－②)	106,972	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	112,194	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	5,222	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)	26,540	—
③維持管理費	5,500	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	9,600	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	1,352	過年度実績額を参考に、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	2,147	契約条件に基づく報酬率及び類似不動産における報酬率を参考に、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	1,096	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	6,746	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	99	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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	80,432	—
(4)一時金の運用益	710	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	3,310	今後見込まれる支出を每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))	77,832	—
(7)還元利回り	3.4%	—
DCF 法による収益価格	2,230,000	—
割引率	3.2%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	2,080,000	—
土地比率	86.8%	—
建物比率	13.2%	—
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がた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	住友商事株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 社長執行役員 CEO 上野 真吾
事 業 内 容	鉄鋼関連事業、航空機事業、ヘルスケア事業、インフラ事業、都市総合開発事業、その他事業
資 本 金	2,210 億円
設 立 年 月 日	1919 年 12 月 24 日
直 前 営 業 期 間 の 純 資 産	18,005 億円 (2025 年 3 月 31 日時点)
直 前 営 業 期 間 の 総 資 産	53,776 億円 (2025 年 3 月 31 日時点)
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) 16.37% 他 (2025 年 3 月 31 日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。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法人の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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法人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法人との間には、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法人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	当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 決済方法等

売買契約締結日に手付金として 271,785 千円を、譲渡日に残代金を受領する予定です。

7. 今後の見通し

本譲渡に伴い、不動産等売却益が 2026 年 1 月期 (第 45 期) に 478 百万円計上される見込みですが、影響は軽微です。詳細については本日公表の「2025 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 本譲渡実施後の不動産ポートフォリオ一覧 (2025 年 10 月 7 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（2025年10月7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	2025年7月期末 (第44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%	40,100
	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%	6,500
	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%	8,510
	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%	15,300
	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%	23,800
			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%	3,630
			2020年3月4日 ※6	1,611		
商業施設 計				59,930	24.2%	97,840
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%	6,200
	TOKYU REIT虎ノ門ビル※7	東京都心5区地域	2004年12月15日 ※8	6,041	2.9%	10,000
			2007年9月21日 ※9	770		
			2007年9月21日 ※10	140		
			2007年10月26日 ※11	98		
			2015年1月21日 ※12	74		
	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	2008年3月28日	5,480	2.2%	6,680
	麹町スクエア	東京都心5区地域	2010年3月19日	9,030	3.7%	10,500
	TOKYU REIT新宿ビル	東京都心5区地域	2010年3月26日	9,000	3.6%	13,500
	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	1.9%	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%	26,000
			2015年1月9日 ※13	1,850		
			2022年6月30日 ※14	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%	3,400
	東急番町ビル	東京都心5区地域	2016年3月24日 ※15	12,740	11.5%	31,000
			2019年3月28日 ※16	1,040		
			2024年7月19日 ※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	1.8%	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%	8,920
	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%	6,300
	青山オーパルビル	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%	18,900
	目黒東山ビル	東急沿線地域	2022年3月24日	8,100	3.3%	8,240
オフィス 計				163,484	66.1%	207,230
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%	1,400
	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%	1,680
	ISM綱島	東急沿線地域	2024年7月5日	1,000	0.4%	1,100
住宅 計				3,700	1.5%	4,180
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	8.2%	20,400
複合施設 計				20,200	8.2%	20,400
合 計				247,314	100.0%	329,650

※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 2025年4月9日に共有持分30%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70%分の数値を記載しています。

- ※8 床面積 9,688.59m²、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。
- ※9 床面積 865.14m²、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。
- ※10 床面積 139.93m²、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
- ※11 床面積 93.93m²、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※12 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。
- ※13 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。
- ※14 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。
- ※15 信託受益権の準共有持分の 49%部分についての記載です。
- ※16 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。
- ※17 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。