

東急の賃貸住宅「スタイリオ」シリーズ5物件の私募ファンドへの譲渡について  
～不動産開発とアセットマネジメントの連携によるオフバランス化を実現～

東急株式会社  
東急アセットマネジメント株式会社

東急株式会社(以下、東急)および東急アセットマネジメント株式会社(以下、TAM)は、東急が東急線沿線を中心に展開する賃貸住宅ブランド「スタイリオ」シリーズの計5物件について、信託受益権化した上で、TAMが組成およびアセットマネジメント業務を受託する私募ファンド「合同会社TR1リアルティ」(以下、本ファンド)へ譲渡しました。本ファンドは、複数の国内事業法人を出資者として、2026年3月31日から運用を開始しています。

本件は、東急が開発した物件を、TAMが組成・運用するファンドへ譲渡し、オフバランス化を実現した東急(株)グループ初の事例です。これは東急が中期3か年経営計画(2024～2026年度)において掲げた「資金回転型事業の事業機会の積極的な獲得」を具現化するものであり、不動産開発とアセットマネジメント機能を高度に連携させたバリューチェーン構築により、資産入れ替えを通じた資本効率の向上と財務健全性の維持を両立させ、次なる成長投資への原資を確保します。

また、本ファンドには東急も他の出資者と同一の条件で出資(セムポート出資)を行うことで利害を一致させ、外部出資者との信頼関係強化を図ります。なお、本ファンドは東急リアル・エステート投資法人(東急REIT)に対し、将来的な物件売却に関する優先交渉権を付与しています。

今後も東急が持つ開発機能と、TAMによるファンド組成・運用機能を掛け合わせることで、賃貸住宅に限らず幅広いアセットタイプにおいて資金回転型事業の拡大を目指し、グループ一体となった持続的な循環再投資モデルを構築していきます。

東急は、TAMをはじめとするグループ各社との連携を深化させ、ノンアセット型フィービジネスの強化を推進するとともに、不動産証券化などの多様な取り組みにより、持続的な企業価値の向上と資本効率の向上、事業間連携の深化によるコングロマリットプレミアムの創出を目指していきます。


【本ファンドの概要】

ファンド名称	合同会社TR1リアルティ
アセットマネージャー	東急アセットマネジメント株式会社
運用開始日	2026年3月31日
対象物件	スタイリオ蒲田Ⅱ スタイリオ池上WeLL スタイリオ雪谷大塚レジデンス スタイリオ蒲田CROSS スタイリオ川崎
出資者	東急および複数の国内事業法人


以上


【別紙】


■対象物件概要

物件名称	スタイリオ蒲田Ⅱ		
所在地	東京都大田区西蒲田七丁目41番地7		
交通	池上線・東急多摩川線・JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約8分 池上線「蓮沼」駅徒歩約5分		
用途	共同住宅		
面積 (公簿)	土地	406.83㎡	
	建物	2,618.33㎡	
構造(公簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
竣工時期(公簿)	2022年2月		

物件名称	スタイリオ池上WeLL		
所在地	東京都大田区池上七丁目29番地9、29番地6		
交通	池上線「池上」駅徒歩約7分		
用途	共同住宅		
面積 (公簿)	土地	780.16㎡	
	建物	1,933.22㎡	
構造(公簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
竣工時期(公簿)	2024年1月		

物件名称	スタイリオ雪谷大塚レジデンス		
所在地	東京都大田区雪谷大塚町767番地6		
交通	池上線「雪が谷大塚」駅徒歩約5分		
用途	共同住宅		
面積 (公簿)	土地	617.17㎡	
	建物	1,479.96㎡	
構造(公簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
竣工時期(公簿)	2023年10月		

物件名称	スタイリオ蒲田CROSS		
所在地	東京都大田区蒲田五丁目27番地7、27番地3、27番地10		
交通	池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩約8分 JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約6分 京急本線・空港線「京急蒲田」駅徒歩約5分		
用途	共同住宅・店舗		
面積 (公簿)	土地	364.16㎡	
	建物	3,133.75㎡	
構造(公簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
竣工時期(公簿)	2025年2月		

物件名称	スタイリオ川崎		
所在地	神奈川県川崎市川崎区東田町7番地9、7番地2、7番地8、7番地10		
交通	JR京浜東北線・東海道本線・南武線「川崎」駅徒歩約5分 京急本線・大師線「京急川崎」駅徒歩約6分		
用途	共同住宅・店舗		
面積 (公簿)	土地	435.54㎡	
	建物	2,829.29㎡	
構造(公簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
竣工時期(公簿)	2025年5月		

### ■賃貸住宅ブランド「スタイリオ」シリーズ概要

スタイリオは、「賃貸住宅はもっと自由に、もっと楽しく」をコンセプトに、東急線沿線を中心に69棟2,533戸(2026年3月末時点)を展開している賃貸住宅ブランドです。2024年2月以降の着工物件については、建物竣工前の「ZEH-M Oriented」、建物竣工後の「DBJ Green Building 認証」、「CASBEE-不動産」の3つの環境認証取得を標準仕様とし、環境への配慮を推進しています。これからもサステナブルな街づくりの実現に向けて美しい住まいづくりに取り組んでいきます。



東急株式会社のみちと住まい:<https://www.109sumai.com/house/>  
 スタイリオHP:<https://stylio.jp/>

### ■会社概要

会社名: 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: 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

公式HP: <https://www.tokyu.co.jp/company/>

(参考) 中期3か年経営計画(2024~2026年度): <https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir/management/midplan.html>

会社名: 東急アセットマネジメント株式会社

所在地: 東京都渋谷区道玄坂 1-10-7 五島育英会ビル 2階

代表者: 代表取締役 大神田 将重

事業内容: 投資助言・代理業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業、不動産特定共同事業

(参考) 主な受託資産:



▲セルリアンタワー  
(2009年3月運用開始)



▲SHIBUYA CAST.  
(渋谷キャスト)  
(2017年4月運用開始)



▲ザ パーク フロント ホテル アット  
ユニバーサル・スタジオ・ジャパン  
(2024年4月運用開始)