

平成 18 年 10 月 26 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 堀江正博  
(コード番号 8957)  
投資信託委託業者名  
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 堀江正博  
問合せ先  
執行役員 I R 部長 小井陽介  
TEL.03-5428-5828

### 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり、資産の取得を決定し、不動産売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産： 不動産
- (2) 物件名称： CONZE (コンツェ) 恵比寿
- (3) 取得価格： 5,116,750,000 円  
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 契約締結日： 平成 18 年 10 月 26 日 (木)
- (5) 取得予定日： 平成 18 年 10 月 31 日 (火)
- (6) 取得先： 野村不動産株式会社
- (7) 取得資金： 借入金 (予定)

#### 2. 取得の理由

本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定いたしました。

本物件が立地する恵比寿駅周辺エリアは、広尾から代官山、中目黒に連なる外資系、ファッション系などのカタカナ企業の集積が進んでいる、各種メディアに多く取り上げられることの多い注目度の高いエリアであり、飲食店立地としても今後の成長が期待される場所です。

本物件は、東京メトロ日比谷線恵比寿駅から徒歩約 1 分、JR 山手線・JR 埼京線恵比寿駅から徒歩約 3 分に立地する築浅 (平成 16 年 3 月竣工) の飲食ビルで、参考資料 5 に記載のとおり、地下 1 階より 8 階に 8 テナント (8 店舗) が入居しております。恵比寿駅周辺エリアにはまとまった開発用地が無く、1フロア約 90 坪の面積を持つ本物件は、当該エリアにおいて長期的に競争力を有するものと考えております。本物件に入居する各テナントは信用力が高く、2014 年 3 月までの定期借家契約 (解約禁止、賃料減額請求権なし) が締結されており、本投資法人はこの安定的な契約を継承いたします。

本投資法人では、当該エリアの成長性、本物件の希少性・安定性を高く評価し、本投資法人のポートフォリオクオリティの向上に寄与する物件であると判断し、取得を決定いたしました。

今後も、本投資法人は、投資基準を堅持しながら、資本市場、実物市場の動向を勘案し、引き続き新規物件の取得を継続したいと考えます。これにより、長期的なポートフォリオ利回りの向上、ポートフォリオリスクの低下を目指します。

3. 取得資産の内容

物件の名称		CONZE(コンツェ) 恵比寿				
特定資産の種類		不動産				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5、3番10				
	(住居表示)	(建物) 東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番5の2				
交通		東京外口日比谷線「恵比寿」駅徒歩約1分 JR 山手線・JR 埼京線「恵比寿」駅徒歩約3分				
用途		店舗				
用途地域		商業地域				
面積	(登記簿上の表示)	(土地)	562.07 m <sup>2</sup>			
		(建物)	2,789.35 m <sup>2</sup>			
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				
竣工年月		平成16年3月				
設計会社		東急建設株式会社				
施工会社		東急建設株式会社				
建築確認機関		財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター				
耐震性		PML 7.1%(株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。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年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。				
所有形態		(土地) 所有権 (建物) 所有権				
取得価格		5,116,750,000円				
鑑定評価額(評価方法)		5,020百万円 (収益還元法 価格時点:平成18年9月1日現在) 鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社				
建物状況評価報告書作成者		株式会社竹中工務店				
建物状況評価報告書作成日		平成18年9月7日				
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社				
担保の状況		無し				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社竹中工務店作成の2006年9月7日付建物状況調査によれば、①附置義務台数6台分の駐車場のうち、敷地北東側の1台分に階段が設置されており、現状では駐車場と見なされないため、附置義務駐車台数が確保されていない ②本件は、階段の一部の車路の部分をスロープ状とすることにより、改善可能である旨の記載があります。本投資法人は引渡し後速やかに治癒を行うことを予定しています。本報告書によれば、治癒費用は500,000円です。</li> <li>本物件の隣地との境界の一部につきましては、隣地所有者との間で境界確認が未了となっております。なお、当該隣地と本土の地積測量図につきましては、法務局に保管されております。</li> </ul>				
テナントの内容	テナントの総数	8				
	主要テナント	株式会社フードスコープ 他				
	総賃料収入	284百万円				
	敷金・保証金	192百万円				
	想定NOI	209百万円 (年間)				
	総賃貸面積	2,319.24 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	2,319.24 m <sup>2</sup>				
	稼働率	100%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成14年 3月末時点	平成15年 3月末時点	平成16年 3月末時点	平成17年 3月末時点	平成18年 3月末時点
		—	—	100%	100%	100%
<p>※テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成18年10月31日)における見込み数値を記載しております。</p> <p>※想定NOIは取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、(当期の予測数値ではありません。)以下の前提をもとに作成しております。</p> <p>①総賃料収入については取得予定日の稼働率を前提としています。</p> <p>②公租公課は、平成18年度の賦課額と同額を見込んでおります。</p>						

#### 4. 取得先の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号 新宿野村ビル
代表者	取締役社長 鈴木 弘久
資本の額	20 億円（平成 18 年 4 月 1 日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社（平成 18 年 4 月 1 日現在）
主な事業内容	マンション事業、戸建事業、法人事業（法人仲介事業、投資・開発事業、ビル事業、プロパティマネジメント事業、建築設計・技術事業）、資産運用事業など
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人並びに投資信託委託業者との関係は特にありません。

#### 5. 利害関係人等の取引

本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する東京急行電鉄株式会社は、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）第 15 条 2 項に定める利害関係人等に該当します。本件業務の委託にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、本日付にてプロパティ・マネジメント契約書を締結しております。

#### 6. 媒介

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

#### 7. 取得の日程

平成 18 年 10 月 26 日 取得決定、不動産売買契約締結  
平成 18 年 10 月 31 日 物件引渡し（予定）

#### 8. 資金調達概要

本物件の取得に伴い必要となる資金 5,000 百万円につきましては、取得予定日に借入れを行います。当該借入金の詳細につきましては、決定次第、別途お知らせいたします。

#### 9. 今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響は僅少であり、第 7 期（平成 19 年 1 月期）及び第 8 期（平成 19 年 7 月期）の運用状況の予想の変更はありません。

以 上

#### <添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価サマリー
- ・参考資料 2 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 18 年 10 月 31 日時点）
- ・参考資料 3 CONZE（コンツェ）恵比寿外観写真
- ・参考資料 4 CONZE（コンツェ）恵比寿案内図
- ・参考資料 5 CONZE（コンツェ）恵比寿施設概要

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

参考資料 1

**鑑定評価サマリー**

(単位：千円)

物件名：CONZE（コンツェ）恵比寿	内 容	根 拠 等
鑑定機関 大和不動産鑑定株式会社		—
価格時点	平成 18 年 9 月 1 日	—
価格の種類	特定価格	—
鑑定評価額	5,020,000	収益価格を採用
収益価格	5,020,000	現行の賃貸借契約形態を考慮し、DCF 法による価格を重視した。
直接還元法による価格	5,120,000	—
(1)総収益(有効総収益 ①－②)	285,680	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	290,483	市場賃料に基づき査定
②空室損失相当額	4,803	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)総費用(③＋④＋⑤＋⑥)	70,718	—
③維持・管理費 (維持費、管理費、PM フィー、水光熱費等)	58,197	見積額に基づき査定
④公租公課	9,394	平成 18 年度実績額
⑤損害保険料	942	標準額を査定
⑥その他費用	2,186	テナント募集費用等を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	214,962	—
(4)一時的の運用益	4,047	想定預り保証金より査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	3,923	エンジニアリングレポートにおける年平均修繕費用を妥当と判断し採用
(6)正味純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	215,086	—
(7)還元利回り	4.2%	—
DCF 法による価格	4,970,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	2,110,000	—
土地比率	80.3%	—
建物比率	19.7%	—
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	高級飲食店舗の出店ニーズに明確にターゲットを絞った設備仕様、立地条件、建物規模等について、市場優位性が認められることを考慮した。	

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。

参考資料 2

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 18 年 10 月 31 日時点）

物件番号	物件名	地域	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
R	QFRONT(キューフロント)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成 15 年 9 月 10 日	15,100	8.8
R	レキシントン青山	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,800	2.8
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	5,770	3.4
R	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	4.0
R	第 2 東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	0.8
R	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)	平成 16 年 3 月 1 日	6,600	3.8
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	その他地域	平成 16 年 8 月 3 日	9,520	5.5
R	cocoti (ココチ)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成 17 年 4 月 6 日 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	14,700 9,800	14.3
R	湘南モールフィル(底地)	その他地域	平成 18 年 4 月 28 日	6,810	4.0
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 18 年 10 月 31 日 (予定)	5,116	3.0
	小 計			86,426	50.3
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	22,400	13.0
O	東急南平台町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	4,660	2.7
O	東急桜丘町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	6,620	3.9
O	東京日産台東ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,450	2.6
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 10 日	3,570	2.1
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.7
O	りそな・マルハビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 1 月 15 日	23,260	13.5
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日	8,630	5.0
O	シグマ八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日	7,000	4.1
	小 計			85,310	49.7
	合 計			171,736	100.0

※1 信託受益権の準共有持分の 60%部分についての記載です。

※2 信託受益権の準共有持分の 40%部分についての記載です。

※3 投資比率は小数点第 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ていません。

※4 上記の取得価格は、各物件の取得時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）によります。

※5 株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づく上記ポートフォリオ全体の PML は 5.9%です。

参考資料 3

CONZE (コンツェ) 恵比寿外観写真



**CONZE (コンツェ) 恵比寿案内図**



- 所在地：東京都渋谷区恵比寿南二丁目3番14号  
最寄り駅：東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約1分  
JR山手線・JR埼京線「恵比寿」駅徒歩約3分  
敷地面積：562.07㎡  
延床面積：2,789.35㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建  
竣工年月：平成16年3月  
所有形態：(土地)所有権  
(建物)所有権  
代表的テナント：株式会社フードスコープ 他

参考資料 5

**CONZE (コンツェ) 恵比寿施設概要**

8F	GOLDEN TONGUE
7F	モダン・ジャパニーズ・キューイジーヌ
6F	TORATTORIA KIORA THE FUOCO イタリアン
5F	Silver.g リラックス・イート・ダイニング
4F	ginseng 本格炭火和牛焼肉
3F	WAKAS' 多国籍料理(平成 18 年 10 月 30 日開店予定)
2F	時の間 和酒ダイニング
M2F	De Roanne
1F	フレンチ
B1F	NOS BAR & DINING バー&ダイニング