

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、信託受益権の取得を決定し、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： 不動産を信託する信託受益権
- (2) 物件名称： 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）
- (3) 取得価格： 8,500,000,000 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 契約締結日： 平成 19 年 6 月 29 日（金）
- (5) 取得予定日： 平成 20 年 1 月 31 日（木）
- (6) 取得先： アミット・インベストメント有限会社
- (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」に適合したオフィスビルであり、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。

本物件は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・半蔵門線・南北線・有楽町線の 5 線利用可能な「赤坂見附」「永田町」駅から徒歩約 4 分の利便性に優れた青山通り沿いに立地するオフィスビルであり、現在、株式会社東急エージェンシーが本社として入居しております。本物件について、受益権譲渡契約と同時に株式会社東急エージェンシーと譲渡実行を停止条件とする期間 5 年間の定期借家契約を締結しており、引き続き株式会社東急エージェンシーが入居する予定です。

赤坂周辺エリアは中央官公庁が集積する霞ヶ関・永田町地区に近く、外堀通り・青山通り沿いを中心にオフィスビルの集積がある一方、多数の飲食店舗・小売店のほか「赤坂エクセルホテル東急」「ホテルニューオータニ」「グランドプリンスホテル赤坂」などの施設が立地する利便性の高いエリアです。また、再開発等によって今後ともオフィス集積が進むと考えられます。

本物件は平成 15 年 2 月竣工の築浅ビルであり、天井高 2700mm、OA 床 135mm、無柱空間、個別空調等の優れたオフィススペックを有し、マルチテナントとしても利用可能な汎用性の高い設計となっております。また、赤坂御用地にも近接し、新宿副都心を臨む眺望にも優れていることなどから、赤坂周辺エリアの中でも長期的に高い競争力を有するものと考えております。

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いたしました。さらに本物件の取得は、東急グループ各社との協働（コラボレーション）の実績を示すものでもあります。

今後も、本投資法人は、投資基準を堅持しながら、資本市場、不動産投資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ております。

3. 取得資産の内容

物件の名称		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		不動産を信託する信託の受益権					
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社					
信託期間		自 平成 20 年 1 月 31 日 至 平成 30 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					
		(建物) 東京都港区赤坂四丁目 806 番地、819 番地					
	(住居表示)	東京都港区赤坂四丁目 8 番 18 号					
交通		東京メトロ 銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約 4 分 東京メトロ 有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅徒歩約 4 分					
用途		事務所、車庫、倉庫					
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					
竣工年月		平成 15 年 2 月					
設計会社		株式会社東急設計コンサルタント、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		日本 E R I 株式会社					
耐震性		PML 3.9% (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。					
オフィススペック		基準階貸室面積	420.72 m ²	天井高	2,700mm		
		床荷重	300kg/m ² (一部 500kg/m ²)	OAフロア	有 (H=135mm)		
		電気容量	60VA/m ²	空調	個別空調		
所有形態		(土地) 所有権 (建物) 所有権					
取得価格		8,500,000,000 円					
鑑定評価額 (評価方法)		8,500 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 19 年 5 月 16 日) 鑑定機関: 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク					
建物状況評価報告書作成者		株式会社イー・アール・エス					
建物状況評価報告書作成日		平成 19 年 4 月 13 日					
プロパティ・マネジメント会社		東急不動産株式会社					
担保の状況		取得後、担保に供する予定はありません。					
特記事項		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おります。					
テナントの内容	テナントの総数	1					
	テナント	株式会社東急エージェンシー					
	総賃料収入	410 百万円					
	敷金・保証金	321 百万円					
	想定NOI	326 百万円 (年間)					
	総賃貸面積	3,533.03 m ²					
	総賃貸可能面積	3,533.03 m ²					
	稼働率	100%					
	最近 5 年間の稼働率の推移	平成 15 年 3 月末時点 100%	平成 16 年 3 月末時点 100%	平成 17 年 3 月末時点 100%	平成 18 年 3 月末時点 100%	平成 19 年 3 月末時点 100%	
※ テナントの総数、テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日（平成 20 年 1 月 31 日）における見込み数値を記載しております。							
※ 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。							
① 総賃料収入は、取得予定日の稼働率を前提とし、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。							
② 公租公課は、平成 19 年度の賦課額と同額を見込んでおります。							
③ 修繕費は、エンジニアリングレポートによる今後 15 年間に想定される費用をもって算出しております。							
④ 想定NOI は、管理処分信託報酬を費用として見込んでおります。							

4. 取得先の概要

商号	アミット・インベストメント有限会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
代表者	杉本 茂
資本の額	300 万円（資本金）
大株主	T S F No. 10（ケイマン S P C）
主な事業内容	信託契約に基づく信託受益権の取得、保有および売却等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	アミット・インベストメント有限会社は、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である株式会社東急エージェンシーおよび東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の東急グループ各社（注）に該当し、本投資法人が定める自主ルールとしての利益相反対策ルールの適用を受けます。

（注）東急グループ各社とは、投信法第 15 条 2 項に定められる資産運用会社の利害関係人等及び当該者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。

5. 物件取得等の状況

	投資法人	前所有者	前々所有者
会社名	東急リアル・エステート投資法人	アミット・インベストメント有限会社	本物件は開発物件であるため、前々所有者はおりません。
特別な利害関係にある者との関係	なし	上記 4. 取得先の概要 「本投資法人又は投資信託委託業者との関係」ご参照	
取得経緯・理由等	本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合したオフィスビルであり、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。	投資運用目的	
取得価格	8,500 百万円	本物件は開発物件であるため、記載を省略しております。	
取得時期	平成 20 年 1 月 31 日（予定）	平成 14 年 1 月 土地取得 平成 15 年 2 月 本物件建設	

6. 利害関係人等の取引

本物件の取得にあたっては、アミット・インベストメント有限会社が株式会社東急エージェンシーおよび東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であるため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得いたします。さらに、中央三井信託銀行株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格および価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しております。

本物件の賃借人である株式会社東急エージェンシーは、東京急行電鉄株式会社が平成19年3月末時点で66.96%の議決権を保有しているため、投信法第15条2項に定める利害関係人等に該当します。本物件のテナント契約にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、同社と本日付にて譲渡実行を停止条件とする定期建物賃貸借契約書を締結しております。なお、本賃貸借契約における賃貸条件は、本物件の取得の条件として設定されたものであり、取得価格については、本条件を反映しております。

本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する東急不動産株式会社は、投信法第15条2項に定める利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、同社と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。この報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を、株式会社住信基礎研究所から取得しております。

これら3件の取引につきましては、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールとの整合性の確認を受けております。その結果を踏まえて、本投資法人の役員会において本物件の取得を承認しております。

7. テナントへの賃貸条件

< 賃貸面積および年間賃料 >

名称	業種	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円)
株式会社東急エージェンシー	広告	3,533.03	385,200

< 賃貸条件 >

テナント名	株式会社東急エージェンシー
物件名	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)
契約期間	自 平成20年1月31日 至 平成25年1月31日
契約更改の方法	更新なし
敷金	321,000,000円
定期建物賃貸借の特約の有無	あり
賃料改定条件	なし
その他特記事項	信託受益権が、アミット・インベストメント有限会社から東急リアル・エステート投資法人に譲渡されることを停止条件として効力が生じるものとする。

8. 媒介

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

9. 取得の日程

平成 19 年 6 月 29 日	取得決定 信託受益権譲渡契約 停止条件付定期建物賃貸借契約 プロパティ・マネジメント契約 不動産管理処分信託変更契約
平成 20 年 1 月 31 日	物件引渡し（予定） 売買代金一括支払い（予定）

10. 資金調達概要

本物件の取得資金につきましては、借入れ等により対応する予定です。詳細につきましては、決定次第、別途お知らせいたします。

11. 今後の見通し

本物件取得による第 8 期（平成 19 年 7 月期）の運用状況への影響はありません。

第 9 期（平成 20 年 1 月期）の運用状況への影響につきましては僅少であり、予想数値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 セカンド・オピニオン・サマリー
- ・参考資料 3 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 20 年 1 月 31 日時点）
- ・参考資料 4 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） 外観写真
- ・参考資料 5 赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル） 案内図

※ 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：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 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク		—
価格時点	平成 19 年 5 月 16 日	—
価格の種類	特定価格	—
鑑定評価額	8,500,000	DCF 法による価格を採用
収益価格	8,500,000	—
直接還元法による価格	8,340,000	—
(1) 総収益(有効総収益 ①－②)	439,369	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	445,428	現行契約条件及び将来の契約条件をもとに収入額を査定
②空室損失相当額	6,059	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用(③＋④＋⑤)	82,360	—
③ 維持・管理費 (維持費、管理費、PM フィー、水光熱費等)	48,644	実績額及び今後の予定額等をもとに査定
④公租公課	33,120	平成 18 年度の実額を基に査定
⑤損害保険料	596	過年度の実績額をもとに査定
(3) 賃貸純収益(NOI (1)－(2))	357,009	—
(4) 長期修繕費	6,873	エンジニアリングレポートによる長期修繕費用の 15 年平均値を採用
(5) 純収益(NCF (3)－(4))	350,136	—
(6) 還元利回り	4.20%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	8,500,000	—
割引率	4.20%	—
最終還元利回り	4.50%	—
積算価格	6,640,000	—
土地比率	82.8%	—
建物比率	17.2%	—
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	都心部の底堅い需要を有するエリアに所在する事務所ビルであり、現行及び将来における賃貸借条件に基づいて得られる収入と、テナントの信用力、賃貸借契約が長期の契約であることによる収益の安定性等を考慮し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、又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

セカンド・オピニオン・サマリー

当該鑑定評価に対する第三者（中央三井信託銀行株式会社）による価格意見書サマリー

<赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）>

項目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	当社の判断も同程度である。
鑑定評価の前提について	当社基準でも同様である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用の判定	当社でも、本鑑定評価と同じく、現況通り、中高層の事務所ビルとしての継続利用を再有効使用と判定した。
収益価格について	当社基準では、対象不動産において直接還元法における還元利回りとDCF法における割引率とは同率ではなく、還元利回りが割引率を下回るべきであると考えられるため、結果的に、本鑑定評価における直接還元法による収益価格についてはやや低目水準になっている可能性がある。但し、本鑑定評価においては、DCF法による収益価格も併せて考えることから、収益価格としては、全般的に、当社の判断も概ね同程度である。
積算価格について	当社の判断も概ね同程度である。
試算価格の調整について	当社の判断も同じである。

上記要約文は、不動産投資顧問業者としての中央三井信託銀行株式会社（以下、「中央三井」）が対象不動産の価格及び価格算定プロセスの妥当性につき検証した「意見書」に関し、その内容を簡単に要約したものです。当該意見書においては、鑑定評価額が個々の担当不動産鑑定士の意見を示したものであることを前提に、中央三井が他の公開情報や標準指標等を参考にして行なった判断結果との比較を記載しています。したがって、中央三井はこれらの判断内容の正確性を保証するものではありません。なお、当該意見書自体は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではありません。

参考資料 3

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 20 年 1 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	8.4
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	2.7
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	3.2
R	東急鷺沼ビル （さぎ沼とうきゅう）	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	3.8
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	0.7
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	3.7
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	5.3
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	13.6
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	3.8
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	5,116	2.8
	商 業 施 設 計			86,426	48.0
0	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	12.4
0	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	2.6
0	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	3.7
0	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	2.5
0	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	2.0
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	2.6
0	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	12.9
0	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	4.8
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心5区地域	平成18年9月29日	7,000	3.9
0	赤坂四丁目ビル （東急エージェンシー本社ビル）	東京都心5区地域	平成20年1月31日 （ 予 定 ）	8,500	4.7
	オ フ ィ ス 計			93,810	52.0
	合 計			180,236	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・オール・エス及び応用オール・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4.0%です。

参考資料 4

赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）



参考資料 5

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

最寄り駅：東京メトロ 銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約4分
東京メトロ 有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅徒歩約4分

敷地面積：712.49 m²

延床面積：5,002.36 m²

構造：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15年2月

所有形態：(土地)所有権
(建物)所有権

テナント：株式会社東急エージェンシー