

平成 17 年 7 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名
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)
問合せ先
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
執行役員 IR 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、受益権準共有持分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の準共有持分
- (2) 物件名称： PICASSO347
- (3) 取得割合： 準共有持分割合 40%
- (4) 取得価格： 9,800,000,000 円
(但し、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (5) 取得予定日： 平成 17 年 8 月 2 日(火)
- (6) 取得先： 有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション
- (7) 取得資金： 新投資口の発行等により調達する資金(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」に合致した商業施設であり、本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分 60%について、平成 17 年 4 月 6 日に有限会社ビットファーストより取得しております。(準共有持分 60%の取得については、平成 17 年 3 月 9 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。)

今回取得を予定している準共有持分 40%は、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(有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション)が、本投資法人と同日付で有限会社ビットファーストより取得していたものです。

本投資法人では、「財務健全性の確保」を財務方針に掲げており、本物件取得にあたってはウェアハウジング機能(東京急行電鉄株式会社又は東急不動産株式会社の意向を受けて設立され、投資対象資産の保有のみを目的とする法人が一旦投資対象を取得すること)を活用いたしました。本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の追加発行により、本投資法人の LTV(資産総額に対する借入金及び投資法人債発行額の残高が占める割合)が低下し、財務健全性の確保が期待されるため、未取得であった準共有持分 40%についても取得することといたしました。なお、今回の準共有持分 40%取得により、本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分 100%を取得したことになります。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

今後とも本投資法人は、パイプライン・サポート会社である東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社の協力を得て、東急グループ各社が開発した物件の取得のみならず、様々なコラボレーションを実現することにより、安定的かつ継続的な不動産資産の取得機会を確保し、ポートフォリオの拡充を図って参ります。

3. 信託不動産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 1 (建物) 東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番地 1 建物の番号 PICASSO347
	(住居表示)	東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 16 号
交通		JR山手線、東急線、京王井の頭線、東京メトロ「渋谷」駅徒歩約 3 分 (平成 19 年度東京メトロ 13 号線開通予定)
用途		店舗、映画館、飲食店、スポーツジム
用途地域		商業地域(明治通りより 30m以内)、第二種住居地域
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 1,705.35 m ² (建物) 11,847.87 m ²
	(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 2 階付 12 階建
竣工年月		平成 16 年 9 月
耐震性		PML 11.4%(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
鑑定評価額(評価方法)		24,500 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 17 年 6 月 1 日現在) (100%持分)
		鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社
特記事項		・12 階には、建築確認を受けることなくテナントが設置した可動間仕切り、庇等(以下「本件造作」といいます。)が存在します。本投資法人は、本件造作に関して発生する可能性のある問題を円滑に解決することを目的として、資産運用会社、信託受益権の準共有者、当該テナント及び信託受託者との間で、平成 17 年 4 月 1 日付覚書(以下「本覚書」といいます。)を締結し、本覚書の規定に沿って、本件造作の改修工事等も視野に入れ、対応を進めています。
テナントの内容	テナントの総数	14
	主要テナント	株式会社トゥモロランド(TOMORROWLAND)、株式会社カッシーナ・イクシー(Cassina ixc.)、株式会社ロックス(ワウディー渋谷)
	総賃料収入	1,230 百万円 (年間、準共有持分の 100%)
	想定NOI	1,071 百万円 (年間、準共有持分の 100%)
	総賃貸面積	8,319.95 m ² (建物全体)
	総賃貸可能面積	8,319.95 m ² (建物全体)
	稼働率	100.0%
<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 17 年 8 月 2 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。</p> <p>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。 公租公課は、平成 17 年度の賦課額と同額を見込んでおります。 平成 17 年 5 月 13 日付でBistro347より解約予告を受領しております。上記「テナントの内容」欄の記載においては、同テナントも含めています。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

- (1) 名称： 有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーション
- (2) 本店所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目11番地三井生命神保町ビル11階
さくら総合事務所内
- (3) 代表者： 取締役 杉本茂
- (4) 資本金： 3百万円
- (5) 事業内容： 不動産管理・賃貸業
- (6) その他： 本投資法人との関係は特にありません。

有限会社カシオペア・キャピタル・コーポレーションは、英国領ケイマン諸島法人の100%出資会社であり、信託受益権の取得、保有、処分、売却等を目的として、東急不動産株式会社の意向を受けて設立されたSPCです。同社は、借入れ及び東急不動産株式会社からの匿名組合出資により得た資金により、平成17年4月6日、PICASSO347を信託する信託の受益権を取得いたしました。

5. 取得の日程

平成17年7月6日 投資法人役員会承認、受益権準共有持分売買契約書締結
平成17年8月2日 物件引渡し(予定)

6. 資金調達概要

本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行等により資金を調達いたします。
(詳細については、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)

7. 今後の見通し

平成17年7月期及び平成18年1月期運用状況の見直しについては、本日公表の「平成17年7月期運用状況の予想の修正及び平成18年1月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 利害関係人との取引に対しての本投資法人の利益相反対策ルールに基づく鑑定評価サマリー及び当該鑑定評価に対する第三者(みずほ信託銀行株式会社)によるセカンド・オピニオン・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
- ・参考資料3 PICASSO347外観写真
- ・参考資料4 PICASSO347案内図
- ・参考資料5 PICASSO347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

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 1

鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：PICASSO347	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 17 年 6 月 1 日	
価格の種類	特定価格	
鑑定評価額 (注)	24,500,000	収益価格を採用
収益価格	24,500,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けた
直接還元法による価格	25,200,000	
(1) 総収益(有効総収益 -)	1,423,265	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,455,383	市場賃料に基づき査定
空室損失相当額	32,118	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(+ + +)	276,882	
維持・管理費 (維持費、管理費、PM フィー、水光熱費等)	138,799	見積額に基づき査定
公租公課	69,625	土地は平成 17 年度実績額、 建物は平成 17 年度実績額を参考に標準化した金額を査定
損害保険料	3,810	平成 17 年度実績額を計上
その他費用	64,649	テナント募集費用等を計上
(3) 賃貸純収益(NOI (1) - (2))	1,146,382	
(4) 一時的の運用益	17,766	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)	6,794	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))	1,157,354	
(7) 還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	23,800,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	10,161,000	
土地比率	69.5%	
建物比率	30.5%	
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	平成 19 年の地下鉄 13 号線開通の影響、高い集客力を誇る「渋谷」内における相対的な競争力の高さから、賃料収入の安定性が認められること等を考慮した。	

(注) 取得予定である不動産信託受益権の準共有持分(40%)の価額は、上記評価額の当該持分相当額 9,800,000 千円をもって妥当と判断する。

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。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

セカンド・オピニオン・サマリー

項 目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	みずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託」といいます。）は、本鑑定評価額はやや高位であるが概ね妥当な範囲内であると判断した。
鑑定評価の前提	みずほ信託の基準でも、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断	みずほ信託でも、本鑑定評価と同じく、土地建物一体としての最有効使用を「商業店舗ビル」と判定した。
収益価格について	みずほ信託の基準では、復帰価格の算定方法等に一部疑問点は有するが、結論としての収益価格は、概ね妥当な範囲内であると判断した。
積算価格について	みずほ信託の基準では、土地価格の査定において採用した取引事例について一部規範性に疑問があるものも見受けられ、結論としての積算価格は、やや低位に求められたと判断した。
試算価格の調整について	試算価格の調整過程の論拠については、やや弱いと判断した。

上記セカンド・オピニオン・サマリーは、不動産鑑定業者としてのみずほ信託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、みずほ信託が他の公開情報や標準指標等を参考にして行った判断結果との比較を記載しております。したがって、みずほ信託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。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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17年8月2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 (%)
R1	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	9.6
R2	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	3.0
R3	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	3.7
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	4.4
R5	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
R6	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	4.2
R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	東急沿線地域	平成16年8月3日	5,050	3.2
R8	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	6.0
R9	PICASSO347	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	14,700 ¹	15.5 ³
			平成17年8月2日 (予定) ²	9,800 (予定) ²	
	小計			79,550	50.4
O1	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	14.2
O2	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	3.0
O3	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	4.2
O4	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	2.8
O5	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	2.3
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	3.0
O7	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	14.7
O8	藤田観光虎ノ門ビル 5	東京都心5区地域	平成16年12月15日	8,630	5.5
	小計			78,310	49.6
	合計			157,860	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 信託受益権の準共有持分60%部分の取得価格と準共有持分40%部分の取得予定価格の合計をもとに算出しています。
- 4 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。
- 5 平成18年2月より、TOKYU REIT 虎ノ門ビルに名称変更する予定です。
- 6 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。
- 7 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6.0%です。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 3

PICASSO347 外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

PICASSO347 案内図



- 所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 16 号
最寄り駅：JR山手線、東急線、京王井の頭線、東京メトロ「渋谷」駅
徒歩約 3 分
敷地面積：1,705.35 m²
延床面積：11,847.87 m²
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下 2 階付 12 階建
竣工年月：平成 16 年 9 月
所有形態：(土地) 所有権
(建物) 所有権
信託受益権の準共有持分 40% を取得。
なお、準共有持分 60% については、平成 17 年 4 月 6 日に
取得済。
代表的テナント：株式会社トゥモローランド (TOMORROWLAND)
株式会社カッシーナ・イクスシー (Cassina inc.)
株式会社ロックス (ワウディー渋谷)

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 5

PICASSO347 施設概要

12F	Antibes レストランライダル				
11F					
10F	ワウディー渋谷 フィットネス&スパ				
9F					
8F	アミューズ CQN				
7F	シネマコンプレックス				
6F	VICEVERSA インテリア雑貨				
5F	UNIVERSAL LANGUAGE メンズ・レディスウェア				
4F	FRENCH CONNECTION メンズ・レディスウェア		CONSOMMÉ アイウェア		347café カフェ
3F	Bistro347 ビストロ		TOMMY HILFIGER メンズ・レディスウェア		
2F	LILICROBE レディスウェア	zarzarrosa レディスウェア	Tiara レディスウェア	Little New York レディスウェア	alcali レディスウェア
1F	TOMORROWLAND メンズ・レディスウェア		Cassina ixc. インテリア		
B1F					

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。