

平成 20 年 10 月 2 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)
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 堀 江 正 博
問 合 せ 先
常務執行役員 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（追加取得）

本投資法人は、本日、下記のとおり、本投資法人が既に保有する物件の区分所有建物及び土地の共有持分の追加取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 追加取得物件の概要

- (1) 取得資産： 不動産
(取得予定日付で三菱UFJ信託銀行株式会社へ追加信託する予定です。)
- (2) 物件名称： 菱進原宿ビル（以下「本物件」といいます。）
神宮前六丁目 16 番 26 の 13（登記簿上の表示）
土地：1,205.07 m² 共有持分 200,000 分の 8,460
建物：区分所有権 床面積 204.82 m²
(詳細は参考資料 4 をご参照ください。)
- (3) 取得価格： 1,196,000,000 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 20 年 10 月 2 日（木）
- (5) 取得予定日： 平成 20 年 10 月 3 日（金）
- (6) 取得先： 個人 3 名
- (7) 取得資金： 自己資金

2. 取得の理由

本投資法人は、平成 20 年 6 月 27 日にビル全体の約 96%にあたる区分所有権および共有持分を信託受益権にて取得するとともに、今回追加取得する区分所有区画については本投資法人が賃借し、現テナントへ転貸してまいりました。

本物件の追加取得により、支払賃料及び支払共益費の減少による不動産賃貸事業利益の増加、将来の支払賃料の増加に伴うキャッシュフローの変動リスク排除、さらに本投資法人の単独所有となることに伴う資産価値の向上及び運営の効率化などが見込まれます。

なお、本投資法人は、本物件の区分所有権を追加取得後、速やかに既所有区分所有権の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社へ追加信託する予定です。

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するとともに、適切にリスクを管理し、長期的なポートフォリオ利廻りの向上を目指します。

3. 取得資産の内容

| | | | | | | |
|---|--------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 物件の名称 | | 菱進原宿ビル(1F個人所有部分) | | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産(区分所有権) | | | | |
| 所在地 | (登記簿上の表示) | (土地) 東京都渋谷区神宮前六丁目16番46 (建物) 東京都渋谷区神宮前六丁目16番26の13 | | | | |
| | (住居表示) | 東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号 | | | | |
| 交通 | | 東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分 東京メトロ副都心線、半蔵門線「渋谷」駅徒歩約6分 JR山手線「原宿」駅徒歩約9分、「渋谷」駅徒歩約11分 | | | | |
| 用途 | | 店舗 | | | | |
| 用途地域 | | 商業地域/第一種住居地域 | | | | |
| 面積 | (登記簿上の表示) | (土地) 1,205.07㎡ 共有持分 200,000分の8,460 (建物) 6,466.94㎡ 専有面積 204.82㎡ | | | | |
| | 構造 | (登記簿上の表示) 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 | | 平成元年3月 | | | | |
| 設計会社 | | フジタ工業株式会社(現社名:株式会社フジタ) | | | | |
| 施工会社 | | フジタ工業株式会社(現社名:株式会社フジタ) | | | | |
| 建築確認機関 | | 東京都 | | | | |
| 耐震性 | | PML5.1%(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) 本PML値は既所有部分と追加取得部分を一体で評価し、算出しております。 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(共有持分) (建物) 区分所有権 | | | | |
| 取得価格 | | 1,196,000,000円 | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法) | | 1,140,000,000円(収益還元法(限定価格) 価格時点:平成20年9月1日) 鑑定機関:財団法人日本不動産研究所 | | | | |
| 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20年6月4日 | | | | |
| プロパティ・マネジメント会社 | | 東京急行電鉄株式会社(予定) | | | | |
| 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 | | 本物件の追加取得により新たに特記すべき事項はありません。 | | | | |
| 内容取得部分のテナントの | テナント数 | 1 | | | | |
| | テナント | 株式会社ワールド | | | | |
| | 総賃貸面積 | 207.14㎡ | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 207.14㎡ | | | | |
| | 稼働率 | 100% | | | | |
| | 最近5年間の稼働率の推移 | 平成16年 8月末時点 | 平成17年 8月末時点 100% | 平成18年 8月末時点 100% | 平成19年 8月末時点 100% | 平成20年 8月末時点 100% |
| テナントの総数、テナント及び稼働率は、取得予定日(平成20年10月3日)における見込みを記載しております。「最近5年間の稼働率の推移」において、「平成16年8月末時点」の数値は確認できておりません。 | | | | | | |

4. 本物件の追加取得による本投資法人への影響

| | 金額 | 備考 |
|--------------|---------|------------------------------------|
| 賃料収入の増加 | 1 百万円 | 追加取得部分にかかる マスターリース契約解 除に伴う増減 |
| 諸経費の減少 | 29 百万円 | |
| 想定賃貸 NOI の増加 | 31 百万円 | |
| 追加取得前想定 NOI | 407 百万円 | |
| 追加取得後想定 NOI | 435 百万円 | |
| 差入敷金の減少 | 282 百万円 | |

想定 NOI は取得する年の特殊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) 諸経費の減少は、現マスターリース契約に基づき、本投資法人が支払う賃料及び共益費の減少見込みと公租公課・保険料等の増加見込み額を相殺した数値を記載しております。
- (2) 公租公課は、平成 20 年度の賦課額と同額を見込んでおります。
- (3) 賃料収入の増加は駐車場の無償使用契約を解除し、新たに駐車場使用契約を締結することによる数値を見込んでおります。
- (4) 追加取得前想定 NOI 及び追加取得後想定 NOI は、本日現在で有効な賃貸借契約を元に算出しており、現在空室の区画についての賃料収入は見込んでおりません。また、上記追加取得前想定 NOI（407 百万円）と、平成 20 年 6 月 25 日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載の想定 NOI（404 百万円）とは一致しておりません。これは、想定 NOI 算出のための前提の一部が異なり、平成 20 年 8 月 4 日を引渡日とする賃貸借契約が締結されたテナント（1 社）の稼働期間が異なるためです。

5. 取得先の概要

個人 3 名

取得先の同意が得られないため、開示しておりません。
なお、本投資法人又は資産運用会社との関係はありません。

6. 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してい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」と言います。）第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条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く手続きを履践の上、平成 20 年 6 月 27 日付にてプロパティ・マネジメント契約（専有部分）を締結しています。本物件の追加取得に伴い、プロパティ・マネジメント業務の対象区画変更に関する覚書を締結する予定です。

7. 媒介

媒介者：株式会社エルフォー企画（投信法に定める利害関係人等に該当しません。）
媒介手数料：10,000,000 円（消費税等を除きます。）

8. 取得の日程

| | |
|------------------|--|
| 平成 20 年 10 月 2 日 | 取得決定 不動産売買契約締結 |
| 平成 20 年 10 月 3 日 | 売買代金一括支払い（予定） 物件引渡し（予定） 追加信託（予定） プロパティ・マネジメント契約変更覚書締結（予定） |

9. 資金調達概要

本物件の追加取得資金につきましては、自己資金により対応する予定です。

10. 今後の見通し

本物件取得による第11期（平成21年1月期）及び第12期（平成21年7月期）の運用状況への影響は僅少であり、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 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧(平成20年10月3日時点)
- ・参考資料3 菱進原宿ビル 外観写真及び案内図
- ・参考資料4 菱進原宿ビル 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：菱進原宿ビル（1F個人所有部分） | 内 容 | 根 拠 等 |
|--------------------------------|---|--|
| 鑑定機関 | 財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成 20 年 9 月 1 日 | |
| 収益価格 | 1,130,000 | |
| 直接還元法による価格 | 1,140,000 | |
| (1)総収益(有効総収益 -) | 41,897 | |
| 潜在総収益 | 44,597 | 現行契約における賃貸借条件等をもとに収入額を査定 |
| 空室等損失及び貸倒損失 | 2,700 | 賃貸借状況、過去の稼働状況等をもとに査定 |
| (2)総費用(+ + +) | 4,650 | |
| 維持管理費 (建物管理費・水道光熱費・PM フィー等) | 1,547 | 管理組合に支払う管理費等を維持管理費として計上した。 |
| 公租公課 | 1,745 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定した。 |
| 損害保険料 | 38 | 現行(予定)の保険契約に基づく保険料等を参考に査定 |
| その他費用 | 1,320 | 駐車場管理運営費をその他費用として計上した。 |
| (3)賃貸純収益((1) - (2)) | 37,247 | |
| (4)一時金の運用益 | 5,645 | |
| (5)資本的支出 | 544 | エンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額、修繕積立金の残高等を参考に査定 |
| (6)正味純収益((3) + (4) - (5)) | 42,348 | |
| (7)還元利回り | 3.70% | 取引利回り等を参考として査定 |
| DCF 法による価格 | 1,110,000 | |
| 割引率 | 3.20% | |
| 最終還元利回り | 3.90% | |
| 積算価格 | 1,010,000 | |
| 土地比率 | 93.1% | |
| 建物比率 | 6.9% | |
| 評価対象不動産の正常価格 | 1,130,000 | 収益価格を採用 |
| 既取得部分の正常価格 | 13,400,000 | |
| 一棟の建物及びその敷地の正常価格 | 14,600,000 | |
| 増分価値 | 70,000 | |
| 評価対象不動産に配分される増分価値 | 5,450 | 総額比により増分価値を査定 |
| 鑑定評価額 | 1,140,000 | |
| 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 | <p>一棟の建物は都心部の底堅い需要を有するエリアに所在する店舗付事務所ビルであり、評価対象不動産は一棟の建物のうちの1階店舗部分である。</p> <p>本件においては、現行契約における賃貸借条件に基づいて得られる収入等を考慮して評価対象不動産の正常価格を査定した。</p> <p>更に、既取得部分及び一等の建物及びその敷地の正常価格を査定し、併合されることによる増分価値を総額費により配分して、鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、一棟の建物及びその敷地の正常価格の査定に際しては、菱進原宿ビル管理組合の解散を前提とした鑑定評価であるため、修繕積立金の残高については勘案していない。</p> | |

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。

本物件の追加取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 20 年 10 月 3 日時点）

| 用途 | 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 | 7.3 |
| 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 | 2.3 |
| 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 | 2.8 |
| 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 | 3.3 |
| 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 | 0.6 |
| 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 | 3.2 |
| R | ビーコンビルプラザ (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 | 4.6 |
| 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 平成17年8月2日 | 14,700 9,800 | 11.9 |
| 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 | 3.3 |
| 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 | 2.5 |
| R | 代官山フォーラム | 東京都心5区地域・東急沿線地域 | 平成20年4月22日 | 4,136 | 2.0 |
| | 商 業 施 設 計 | | | 90,562 | 43.8 |
| 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 | 10.8 |
| 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 | 2.3 |
| 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 | 3.2 |
| 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 | 2.2 |
| 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 | 1.7 |
| O | TOKYU REIT 蒲田ビル | 東急沿線地域 | 平成15年9月10日 | 4,720 | 2.3 |
| 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 | 11.3 |
| O | TOKYU REIT 虎ノ門ビル | 東京都心5区地域 | 平成16年12月15日 平成19年9月21日 平成19年9月21日 平成19年10月26日 | 8,630 1,100 200 140 | 4.9 |
| O | 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 | 3.4 |
| O | 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 | 8,500 | 4.1 |
| O | 東急池尻大橋ビル | 東急沿線地域 | 平成20年3月28日 | 5,480 | 2.7 |
| O | 菱進原宿ビル | 東京都心5区地域・東急沿線地域 | 平成20年6月27日 平成20年10月3日(予定) | 14,160 1,196 | 7.4 |
| | オ フ ィ ス 計 | | | 116,086 | 56.2 |
| | | 合 計 | | 206,648 | 100.0 |

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ない場合があります。
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。
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4.0%です。

菱進原宿ビル 外観写真及び案内図



所在地：東京都渋谷区神宮前六丁目 17 番 11 号

最寄り駅：東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前」駅徒歩約 4 分
東京メトロ副都心線、半蔵門線「渋谷」駅徒歩約 6 分
JR 山手線「原宿」駅徒歩 9 分、「渋谷」駅徒歩約 11 分

敷地面積：1,205.07 m²

延床面積：6,466.94 m²

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：平成元年 3 月

所有形態：(土地) 所有権
(建物) 区分所有権

主要テナント：株式会社ピーチ・ジョン、株式会社ジークス、株式会社ワールド

参考資料 4

菱進原宿ビル 施設概要

| | | | | |
|-----|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| 9F | 事務所 | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 351.48 m ² | | |
| 8F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 504.56 m ² | | |
| 7F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 502.15 m ² | | |
| 6F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 500.06 m ² | | |
| 5F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 500.06 m ² | | |
| 4F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 500.06 m ² | | |
| 3F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 566.43 m ² | | |
| 2F | " | 既所有区分所有区画 | | |
| | | 509.83 m ² | | |
| 1F | 店舗 | 既所有区分所有区画 86.40 m ² | 既所有区分所有区画 115.10 m ² | 今回取得 区分所有区画 204.82 m ² |
| | | 既所有区分所有区画 (駐車場) | | |
| B1F | 駐車場 倉庫 | | | |