

平成 16 年 7 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区南平台町2番17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

執行役員経営企画部長 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、信託受益権譲渡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の受益権
- (2) 物件名称： 物件1 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)  
物件2 ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)
- (3) 取得予定価格： 物件1 5,050,000,000 円  
物件2 9,520,000,000 円  
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。)
- (4) 取得予定日： 平成16年8月3日(火)
- (5) 取得先： 物件1 有限会社ジェミニ・キャピタル・コーポレーション  
物件2 有限会社レオ・キャピタル・コーポレーション
- (6) 取得資金： 新投資口の発行等により調達する資金(予定)

#### 2. 物件1 横浜山下町ビル(パーニーズニューヨーク横浜店)

##### (1) 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、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定いたしました。

本物件は、横浜市都心部に位置し、横浜高速鉄道みなとみらい線(以下「みなとみらい線」といいます。)  
「元町・中華街」駅からは徒歩約1分です。本物件の周辺には元町、山下公園、中華街、港の見える丘公園等の横浜を代表する観光スポットが集積しており、年間2,000万人を超える観光客が訪れます。また、本物件の周辺地域は、本年2月のみなとみらい線がその開業に伴い東急東横線との相互直通運転を開始したことから、東京・横浜方面からの交通利便性が飛躍的に高まり、更なる商圈の拡大が見込まれます。

なお、本物件は、株式会社伊勢丹に一括して長期契約で賃貸され、更に同社の100%子会社である株式会社パーニーズジャパンに転貸されております。同社が本物件で運営しているパーニーズニューヨークは、開業以来、日本でも最高峰のファッションセレクトショップとして認識されているファッション専門店です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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席出目論見書(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されるようお願いいたします。

(2) 取得資産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1、36 番 4 (建物) 神奈川県横浜市中区山下町 36 番地 1、36 番地 4
	(住居表示)	(建物) 神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1 号
	交通	横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅徒歩約 1 分
用途		商業施設
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 1,350.57 m <sup>2</sup> (建物) 8,583.54 m <sup>2</sup>
	構造	(登記簿上の表示) (建物) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建
竣工年月		平成 5 年 7 月
耐震性		新耐震基準に適合しております。 PML 9.3% (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おります。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おります。
所有形態		(土地) 所有権 (建物) 所有権
鑑定評価額 (評価方法)		5,080 百万円 (収益還元法 平成 16 年 4 月 30 日現在) 鑑定機関: 財団法人日本不動産研究所
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>信託建物は、信託受益者より、株式会社伊勢丹に対し、転貸の承諾をした上で一括して賃貸され、同社は信託建物を同社 100% 子会社である株式会社パーニーズジャパンに対し一括して転貸しております。</li> <li>信託建物の賃貸人である受託者と、賃借人である株式会社伊勢丹の賃貸借期間は平成 25 年 8 月 4 日までと定められており、本投資法人の定義する長期テナントに該当いたします。</li> <li>上記「取得予定価格」のほか、本投資法人は、売主に対し、専門家に対する報酬等の、売主が本物件を取得するに際して、森・濱田松本法律事務所、株式会社イー・アール・エス他 (東急グループ各社は含まれておりません。) に支払った費用 7,467 千円を売主に支払う旨を合意しております。(利益相反対策に関する自主ルールによる開示)</li> </ol>
テナントの内容	テナントの総数	1
	テナント	株式会社伊勢丹
	総賃料収入	-
	想定 NOI	366 百万円 (年間)
	総賃貸面積	8,958.70 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	8,958.70 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
<p>テナントの総数、テナント名等は、取得予定日 (平成 16 年 8 月 3 日) における見込み数値を記載しております。</p> <p>総賃貸料収入については、テナントより契約賃料を開示することについて、同意が得られていないため、開示しておりません。</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、以下の前提のもとに作成しております。</p> <p>収益については現行の稼働率 100% を前提としております。</p> <p>公租公課は平成 16 年度と同額の支出を見込んでおります。</p>		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

### (3) 取得先の概要

有限会社ジェミニ・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16年4月20日、横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）を信託する信託の受益権を取得いたしました。

## 3. 物件2 ピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）

### (1) 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、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定いたしました。

本物件は、横浜市金沢区の住宅地に立地し、京浜急行本線能見台駅から徒歩約4分です。本物件は、約7,000坪の店舗と約900台の建物内駐車場を有する大規模GMS（General Merchandise Store：総合スーパー）であり、株式会社イトーヨーカ堂に対して一括して長期契約で賃貸されております。

同地区はマンション開発の進行などにより人口が増加し、京浜急行沿線では最も所得水準が高く、また、神奈川県平均と比較してファミリー層の多い人口構成の商圈です。さらに、将来の大型商業施設の開発余地が少ない立地です。本物件は、本投資法人の主な投資対象地域には所在していませんが、上記の通り、安定的な成長の見込める商圈に立地する優良物件であると判断いたしました。

### (2) 取得資産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県横浜市金沢区能見台東88番1ほか10筆
		(建物) 神奈川県横浜市金沢区能見台東88番地1ほか5筆
	(住居表示)	(建物) 神奈川県横浜市金沢区能見台東3番1号
交通		京浜急行本線「能見台」駅徒歩約4分
用途		商業施設
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 17,318.78 m <sup>2</sup>
		(建物) 46,587.87 m <sup>2</sup>
構造	(登記簿上の表示)	(建物) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建
竣工年月		平成10年6月
耐震性		新耐震基準に適合しております。 PML 9.8% (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おります。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おります。
所有形態		(土地) 所有権 (建物) 所有権
鑑定評価額 (評価方法)		9,560百万円 (収益還元法 平成16年4月30日現在) 鑑定機関: 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク/ジョーンズ ラング ラサール株式会社 (共同鑑定)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託建物の賃貸人である受託者と、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との賃貸借期間は、平成 30 年 6 月 17 日までであり、本投資法人の定義する長期契約に該当いたします。</li> <li>2. 信託建物の賃貸人である受託者と、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂の間では、現在、賃料改定協議が行われております。</li> <li>3. 信託不動産には、信託建物の賃貸人たる受託者の保証金・敷金返還債務を担保するために、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者とする抵当権が設定されております。</li> <li>4. 上記「取得予定価格」のほか、本投資法人は、売主に対し、仲介手数料、専門家に対する報酬等の、売主が本物件を取得するに際して、住友信託銀行株式会社、森・濱田松本法律事務所、株式会社イー・アール・エス他（東急グループ各社は含まれておりません。）に支払った費用 294,355 千円を売主に支払う旨を合意しております。（利益相反対策に関する自主ルールによる開示）</li> </ol>														
テナントの内容	<table border="1"> <tr> <td>テナントの総数</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>テナント</td> <td>株式会社イトーヨーカ堂</td> </tr> <tr> <td>総賃料収入</td> <td style="text-align: right;">601 百万円（年間）</td> </tr> <tr> <td>想定NOI</td> <td style="text-align: right;">472 百万円（年間）</td> </tr> <tr> <td>総賃貸面積</td> <td style="text-align: right;">50,285.89 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td> <td style="text-align: right;">50,285.89 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>稼働率</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </table>	テナントの総数	1	テナント	株式会社イトーヨーカ堂	総賃料収入	601 百万円（年間）	想定NOI	472 百万円（年間）	総賃貸面積	50,285.89 m <sup>2</sup>	総賃貸可能面積	50,285.89 m <sup>2</sup>	稼働率	100%
テナントの総数	1														
テナント	株式会社イトーヨーカ堂														
総賃料収入	601 百万円（年間）														
想定NOI	472 百万円（年間）														
総賃貸面積	50,285.89 m <sup>2</sup>														
総賃貸可能面積	50,285.89 m <sup>2</sup>														
稼働率	100%														
<p>テナントの総数、テナント名、総賃料収入等は、取得予定日（平成 16 年 8 月 3 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、以下の前提をもとに作成しております。          収益については現行の稼働率 100%を前提としております。          公租公課は平成 16 年度と同額の支出を見込んでおります。</p>															

### (3) 取得先の概要

有限会社レオ・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 16 年 3 月 29 日、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）を信託する信託の受益権を取得いたしました。

### 4. 取得の日程

平成 16 年 7 月 1 日	投資法人役員会承認、信託受益権譲渡契約書締結
平成 16 年 8 月 3 日	物件引渡し予定

### 5. 資金調達の概要

本日開催の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。）

### 6. 今後の見通し

平成 16 年 7 月期及び平成 17 年 1 月期運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 16 年 7 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

<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（中央三井信託銀行株式会社、以下「中央三井」）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一覧
- ・参考資料3 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）外観・内観写真
- ・参考資料4 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）案内図
- ・参考資料5 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）外観・内観写真
- ・参考資料6 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## 鑑定評価サマリー

### 物件 1 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）

物件名	横浜山下町ビル		内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所			-
鑑定評価額			5,080,000	-
価格時点			平成 16 年 4 月 30 日	
収益価格			5,080,000	-
直接還元法による価格			5,090,000	-
(1) 賃貸純収益 (NOI)			366,991	-
(2) 一時金の運用益			13,542	現行契約条件による一時金残高に稼働状況を勘案して査定
(3) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)			19,088	エンジニアリングレポートによる修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(4) 正味純収益 (NCF (1) + (2) - (3))			361,445	-
(5) 還元利回り			7.10%	近年の投資市場動向における類似物件の取引利回りを参考に、立地条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF 法による価格			5,080,000	-
割引率			6.20%	-
最終還元利回り			6.80%	-
積算価格			3,870,000	-
土地比率			40.9%	-
建物比率			59.1%	-
手法の適用及び調査価額の決定に当たって特に留意した事項			平成 16 年 2 月の横浜高速鉄道みなとみらい線開通の影響、現在の入居テナントがブランド力の高い優良テナントであり、契約条件からも高い収益性に裏付けられた賃料収入の安定性が認められること等を考慮している。	

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どまります。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。

## 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	中央三井の判断も同程度である。
鑑定評価の前提について	中央三井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も有効使用の判定	中央三井でも、本鑑定評価と同じく現況通り高層店舗及びその敷地としての利用を最も有効使用と判定。
収益価格について	一般的には中央三井の判断と同程度である。
積算価格について	中央三井の基準では、土地建物一体としての市場性増価は不要と判断したことから、積算価格は本鑑定評価よりも低位である。
試算価格の調整について	中央三井の判断も同じである。

上記セカンド・オピニオン・サマリーは、不動産投資顧問業者としての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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## 鑑定評価サマリー

### 物件 2 ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）

（単位：千円）

物件名	内容	根拠等
物件名： ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）		
鑑定機関 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、ジョーンズ ラング ラサル株式会社 （共同鑑定）		-
鑑定評価額	9,560,000	DCF 法による価格を採用
価格時点	平成 16 年 4 月 30 日	-
収益価格	9,560,000	-
直接還元法による価格	10,270,000	-
(1) 総収益	630,559	-
潜在総収益	630,559	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額	-	一括貸しの為、計上しない。
(2) 総費用	108,957	-
維持管理費（維持費・管理費・修繕費・PM フィー等）	6,306	過年度の実績額をもとに査定
テナント募集費	-	入替率を想定の上査定
公租公課	97,884	平成 15 年度の実額を計上
損害保険料	4,767	過年度の実績額をもとに査定
(3) 賃貸純収益	521,602	-
(4) 長期修繕費	8,233	エンジニアリングレポートによる長期修繕費用の年平均値を採用
(5) 正味純収益	513,369	-
(6) 還元利回り	5.00%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	9,560,000	-
割引率	5.00%	-
最終還元利回り	5.75%	-
DCF 法による価格	9,560,000	-
積算価格	7,926,000	-
土地比率	56.8%	-
建物比率	43.2%	-
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	足元商圈が一層充実しつつある再開発地区内の核となる大規模商業施設であり、地域を代表する店舗であること、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いる。	

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どまります。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。

## 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	中央三井の判断も同程度である。
鑑定評価の前提について	中央三井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定	中央三井でも、本鑑定評価と同じく現況通り大型商業施設及びその敷地として利用を最有効使用と判定。
収益価格について	中央三井の基準では、賃料査定におけるシナリオ設定等にやや妥当性を欠くと判断したが、一方で敷金・保証金の運用益等を勘案すると、結論としての収益価格は中央三井の判断と同程度である。
積算価格について	中央三井の基準では、再調達原価の査定において採用した建設事例に適格性が乏しいと判断したが、結論としての積算価格は中央三井の判断と同程度である。
試算価格の調整について	中央三井の判断も同じである。

上記セカンド・オピニオン・サマリーは、不動産投資顧問業者としての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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	物 件 名	地 域	取得(予定)日	取得(予定)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	12.1%
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	3.9%
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	4.6%
R4	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	5.5%
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	1.0%
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	5.3%
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 (予定)	5,050 (予定)	4.1%
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 (予定)	9,520 (予定)	7.6%
	小 計			55,050	44.1%
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	18.0%
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	3.7%
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	5.3%
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	3.6%
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	2.9%
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	3.8%
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	18.6%
	小 計			69,680	55.9%
	合 計			124,730	100.0%

上記の取得(予定)価格は、各物件の取得(予定)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、消費税等を除きます)によります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## 横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）外観・内観写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）案内図



所在地：神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1 号

最寄り駅：横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅徒歩約 1 分

敷地面積：1,350.57 m<sup>2</sup>

延床面積：8,583.54 m<sup>2</sup>

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下 2 階付 7 階建

竣工年月：平成 5 年 7 月

所有形態：(土地)所有権(建物)所有権

テナント：株式会社伊勢丹

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

**ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）外観・内観写真**



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。

## ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店) 案内図



所在地：神奈川県横浜市金沢区能見台東3番1号

最寄り駅：京浜急行本線「能見台」駅徒歩約4分

敷地面積：17,318.78 m<sup>2</sup>

延床面積：46,587.87 m<sup>2</sup>

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

構造：地下2階付4階建

竣工年月：平成10年6月

所有形態：(土地)所有権(建物)所有権

テナント：株式会社イトーヨーカ堂

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して、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されるようお願いいたします。