

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（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権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
- (2) 物件名称： TOKYU REIT 虎ノ門ビル（以下「本物件」といいます。）
- ① 建物の名称 201、202  
土地：敷地権（1,728.38 m<sup>2</sup>）敷地権割合 100,000 分の 8,579  
建物：区分所有権 床面積 865.14 m<sup>2</sup> 登記簿専有面積割合 約 7.1%
- ② 建物の名称 203  
土地：敷地権（1,728.38 m<sup>2</sup>）敷地権割合 100,000 分の 1,322  
建物：区分所有権 床面積 139.93 m<sup>2</sup> 登記簿専有面積割合 約 1.1%  
(詳細は参考資料 4 をご参照ください。)
- (3) 取得価格： ① 1,100,000,000 円  
② 200,000,000 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 9 月 21 日（金）
- (5) 取得予定日： 平成 19 年 9 月 21 日（金）
- (6) 取得先： ① 藤田観光株式会社  
② 個人 4 名
- (7) 取得資金： 自己資金

#### 2. 取得の理由

今般、本投資法人では、資産価値の向上と運営の効率化が見込まれることから、本物件の区分所有権の追加取得を決定いたしました。

本投資法人は、平成 16 年 12 月 15 日に本物件の一部(土地については敷地権割合 10 万分の 73,585、建物については登記簿専有面積割合で約 79.5%相当(共有となっている区分所有部分については、それぞれ持分割合を乗じて計算しております。))を取得し、建物管理者として管理組合の運営を行ってまいりました。本物件の追加取得により、本投資法人の区分所有権及びその共有持分は、土地が敷地権割合 10 万分の 83,486、建物が登記簿専有面積割合で約 87.8%相当となります(共有となっている区分所有部分については、それぞれ持分割合を乗じて計算しております。)。また、現在、2 階の区分所有部分につきましては本投資法人が区分所有者からマスターリースし、テナントへ転貸しておりますが、今回の取得に伴いマスターリース契約は解除されます。

本投資法人は、今後とも各区分所有者との連携を図りながら本物件の運営に努め、さらなる資産価値の向上を目指して参ります。

3. 取得資産の内容

物件の名称		TOKYU REIT 虎ノ門ビル (追加取得)				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区虎ノ門三丁目 45 番地 6 (建物) ①東京都港区虎ノ門三丁目 45 番地 6 の 8, 6 の 9 建物の名称 201, 202 ②東京都港区虎ノ門三丁目 45 番地 6 の 10 建物の名称 203				
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門 3-17-1				
交通		東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約 1 分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約 9 分 都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約 9 分				
用途		事務所				
用途地域		商業地域				
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 敷地権設定面積 1, 728. 38 m <sup>2</sup> ① 敷地権割合 100, 000 分の 8, 579 ② 敷地権割合 100, 000 分の 1, 322 (建物) ① 865. 14 m <sup>2</sup> ② 139. 93 m <sup>2</sup>				
	構造	(登記簿上の表示) 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建 (一棟建物)				
竣工年月		昭和 63 年 5 月				
設計会社		観光企画設計社				
施工会社		株式会社大林組、日本国土開発株式会社、同和工営株式会社				
建築確認機関		東京都				
耐震性		PML 7. 2% (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。				
オフィススペック	2 階貸室面積	1, 091. 74 m <sup>2</sup>	床荷重	500kg/m <sup>2</sup>		
	電気容量	約 40VA/m <sup>2</sup>	天井高	2, 500mm		
	OAフロア	なし (3WAY ダクト方式)	空調	個別空調		
所有形態	(土地) 敷地権	(建物)	区分所有権			
取得価格	①	1, 100, 000, 000 円				
	②	200, 000, 000 円				
鑑定評価額 (評価方法)	①	1, 100 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 19 年 4 月 30 日)				
		鑑定機関: 財団法人日本不動産研究所				
	②	188 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 19 年 4 月 30 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 16 年 9 月 6 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	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ございません。					
テナントの取得部分の内容	テナント数	1				
	テナント	タキヒヨー株式会社				
	総賃貸面積	1, 091. 74 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	1, 091. 74 m <sup>2</sup>				
	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	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	平成 19 年 3 月末時点
		100%	100%	100%	100%	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 19 年 9 月 21 日) における見込みを記載しております。						

4. 本物件の追加取得による本投資法人への影響

	①	②	合計	備考
賃料収入の増減	—	—	—	追加取得部分にかかるマスターリース契約の解除に伴う増減
諸経費の増減	▲51 百万円	▲8 百万円	▲59 百万円	
想定賃貸 NOI の増減	+51 百万円	+8 百万円	+59 百万円	
差入敷金の増減	▲28 百万円	—	▲28 百万円	

※ 想定NOI増減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) 総支払費用は、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19年度の賦課額と同額を見込んでおります。

5. 取得先の概要

(1) 藤田観光株式会社

本店所在地	東京都文京区関口二丁目10番8号
代表者	森本昌憲
資本の額	120百万円 (資本金)
大株主	DOWAホールディングス株式会社、バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イーエル アールジー、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー 他 (平成19年6月30日現在)
主な事業内容	ホテル、旅館業、飲食店業他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人又は投資信託委託業者との関係は特にありません。

(2) 個人4名

概要については、上記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、本投資法人又は投資信託委託業者との関係は特にありません。

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、2004年12月15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、今回の追加取得では、対象区画の変更の覚書を取り交す予定です。

7. 媒介

本物件の追加取得にあたり、媒介取引はありません。

## 8. 取得の日程

平成 19 年 9 月 20 日	取得決定
平成 19 年 9 月 21 日	不動産売買契約締結（予定） 物件引渡し（予定） 売買代金一括支払い（予定）

## 9. 資金調達の概要

本物件の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

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 本投資法人の不動産ポートフォリオ一覧
- ・参考資料3 TOKYU REIT 虎ノ門ビル 外観写真 及び 案内図
- ・参考資料4 TOKYU REIT 虎ノ門ビル 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 1-1

鑑定評価サマリー①（取得先：藤田観光株式会社）

（単位：千円）

物件名：TOKYU REIT虎ノ門ビル(藤田観光株式会社所有部分)	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 19 年 4 月 30 日	—
収益価格	1,090,000	—
直接還元法による価格	1,100,000	—
(1) 総収益(有効総収益 ①-②)	71,160	—
①潜在総収益	73,353	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空室等損失相当額及び貸倒損失相当額	2,193	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用(③+④+⑤+⑥)	14,997	—
③維持管理費 (建物管理費・水道光熱費・PM フィー等)	0	過去実績額等をもとに査定
④公租公課	5,059	平成 19 年度の実額をもとに査定
⑤損害保険料	196	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	9,742	過去実績額等をもとに査定
(3) 賃貸純収益 ((1) - (2))	56,163	—
(4) 一時金の運用益	108	—
(5) 資本的支出	187	エンジニアリングレポートによる長期修繕費用の 15 年平均値を参考に査定
(6) 正味純収益 ((3) + (4) - (5))	56,084	—
(7) 還元利回り	5.10%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	1,080,000	—
割引率	4.60%	—
最終還元利回り	5.30%	—
積算価格	1,090,000	—
土地比率	86.7%	—
建物比率	13.3%	—
評価対象不動産の単独利用価格	1,090,000	収益価格を採用
評価対象不動産に配分される増分価値	8,797	総額比により増分価値を査定
鑑定評価額	1,100,000	
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、テナントの信用力等を考慮して評価対象不動産の単独利用価格を査定した。</p> <p>更に、既所有部分及び併合後部分（評価対象不動産と既所有部分を併合した部分）の単独利用価格を査定し、併合されることによる増分価値を総額比により配分して、鑑定評価額を決定した。</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。

参考資料 1-2

鑑定評価サマリー②（取得先：個人4名）

（単位：千円）

物件名：TOKYU REIT虎ノ門ビル(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 19 年 4 月 30 日	—
収益価格	188,000	—
直接還元法による価格	189,000	—
(1) 総収益(有効総収益 ①-②)	9,779	—
①潜在総収益	9,779	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空室等損失相当額及び貸倒損失相当額	0	賃貸借契約条件に基づき計上しない
(2) 総費用(③+④+⑤+⑥)	722	—
③維持管理費 (建物管理費・水道光熱費・PM フィー等)	0	過去実績額等をもとに査定
④公租公課	692	平成 19 年度の実額をもとに査定
⑤損害保険料	30	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	0	過去実績額等をもとに査定
(3) 賃貸純収益 ((1) - (2))	9,057	—
(4) 一時金の運用益	601	—
(5) 資本的支出	29	エンジニアリングレポートによる長期修繕費用の 15 年平均値を参考に査定
(6) 正味純収益 ((3) + (4) - (5))	9,629	—
(7) 還元利回り	5.10%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	187,000	—
割引率	4.60%	—
最終還元利回り	5.30%	—
積算価格	187,000	—
土地比率	86.7%	—
建物比率	13.3%	—
評価対象不動産の単独利用価格	188,000	収益価格を採用
評価対象不動産に配分される増分価値	222	総額比により増分価値を査定
鑑定評価額	188,000	
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、テナントの信用力等を考慮して評価対象不動産の単独利用価格を査定した。</p> <p>更に、既所有部分及び併合後部分（評価対象不動産と既所有部分を併合した部分）の単独利用価格を査定し、併合されることによる増分価値を総額比により配分して、鑑定評価額を決定した。</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。

本投資法人の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	地域	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率(%)	
					※1	※2
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	8.7	8.3
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	2.8	2.6
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	3.3	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	4.0	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	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	3.8	3.6
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	5.2
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 ※3 平成17年8月2日 ※4	14,700 9,800	14.2	13.5
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	3.9	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	3.0	2.8
	商業施設計			86,426	49.9	47.6
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	12.9	12.3
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	2.6
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	3.8	3.6
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	2.5
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	2.0
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	2.6
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	13.4	12.8
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 (予定)	8,630 1,300	5.7	5.5
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	4.0	3.9
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 (予定)	8,500		4.7
	オフィス計			95,110	50.1	52.4
	取得予定物件含む 平成19年9月21日時点 19物件 合計			173,036	100.0	
	取得予定物件含む 平成20年1月31日時点 20物件 合計			181,536		100.0

- ※1 平成19年9月21日時点  
 ※2 平成20年1月31日時点  
 ※3 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。  
 ※4 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。  
 ※5 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。  
 ※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4.0%です。

参考資料 3

TOKYU REIT 虎ノ門ビル 外観写真 及び 案内図



- 所在地：東京都港区虎ノ門3-17-1
- 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約1分  
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約9分  
都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約9分
- 敷地面積：1,728.38 m<sup>2</sup> 敷地権設定面積
- 延床面積：15,343.73 m<sup>2</sup> 一棟の建物の面積(他の区分所有者の所有部分を含みます)
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下2階付9階建
- 竣工年月：昭和63年5月
- 所有形態：(土地) 敷地権の共有 [共有持分割合 100,000分の83,486]  
(建物) 区分所有権および区分所有権の共有
- 代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構  
タキヒヨー株式会社  
アンズコフーズ株式会社



参考資料 4

**TOKYU REIT 虎ノ門ビル 施設概要**

9F	事務所	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>						個人2名区分所有部分	
8F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
7F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
6F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
5F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
4F	"	本投資法人と個人1名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m <sup>2</sup> のうち本投資法人持分 90%							
3F	"	本投資法人と個人2名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m <sup>2</sup> のうち本投資法人持分 24%							
2F	"	建物の名称 201 藤田観光区分所有分 654.70 m <sup>2</sup>		建物の名称 202 藤田観光区分所有分 210.44 m <sup>2</sup>		建物の名称 203 個人4名区分所有分 139.93 m <sup>2</sup>			
1F	店舗	本投資法人と個人1名の 区分所有権の共有部分 278.21 m <sup>2</sup> のうち 本投資法人持分 62%	本投資法人と個人1名の 区分所有権の共有部分 355.37 m <sup>2</sup> のうち 本投資法人持分 52%	本投資法人 区分所有部分 18.36 m <sup>2</sup>	本投資法人 区分所有部分 55.57 m <sup>2</sup>	個人1名 区分所有 部分	個人1名 区分所有 部分		個人1名 区分所有 部分
B1F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,150.68 m <sup>2</sup>							
B2F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,091.66 m <sup>2</sup>							

今般、本投資法人は2階の太枠部分を取得するものです。

本物件は上図の通り、本投資法人および区分所有者 15 名との共同ビルですが、今回の取得により本投資法人および区分所有者 10 名との共同ビルになります。

なお、上図のうち本投資法人と共有している区分所有者持分については本投資法人が賃借し、現テナントへ転貸しております。