

平成 20 年 3 月 25 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
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、売買契約を締結致しましたので、お知らせ致します。

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： 東急池尻大橋ビル
- (3) 取得価格： 5,480,000,000 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 3 月 25 日 (火)
- (5) 取得予定日： 平成 20 年 3 月 28 日 (金)
- (6) 取得先： K I リアルティ有限会社
- (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致しました。

本物件が立地する東急田園都市線池尻大橋駅周辺エリアは、同線及び国道 246 号線により、隣接する渋谷駅周辺エリアに接続し、渋谷のほか三軒茶屋、中目黒に囲まれた地域です。渋谷駅周辺エリアでは平成 18 年以降、オフィスビルの新規供給が限定的となる一方で、ソフト系 IT 企業やアパレル、マスコミ等の業種からの需要も高く、空室率は都心 5 区地域の中でも相対的に低い水準となっています。このため、池尻大橋駅周辺エリアは、渋谷駅周辺エリアの需要の受け皿としての安定的な需要を見込むことのできる地域であります。

本物件は四方が道路に面し、延床面積 (約 7,700 m²) や基準階面積 (約 1,000 m²)、整形なフロア形状から、池尻大橋駅周辺エリアにおいて稀少性・競争力のある物件であると考えております。そのため、上記のエリア特性と併せて、本物件は適切な賃料設定や設備更新により、長期に亘り安定的に稼動することで、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評価しております。

また、本物件の取得先である K I リアルティ有限会社は、東京急行電鉄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		東急池尻大橋ビル			
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		住友信託銀行株式会社			
信託期間		自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日			
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都目黒区東山三丁目 1050 番、1051 番、1052 番、1053 番、1054 番、1055 番、1056 番、1057 番			
	(建物)	東京都目黒区東山三丁目 1054 番地、1052 番地、1053 番地、1055 番地、1056 番地、1057 番地、1050 番地、1051 番地			
	(住居表示)	東京都目黒区東山三丁目 8 番 1 号			
交通		東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約 5 分			
用途		事務所、駐車場			
用途地域		準工業地域			
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 2,382.67 m ²			
	(建物)	7,619.56 m ²			
構造	(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
竣工年月		平成元年 10 月			
設計会社		株式会社東急設計コンサルタント			
施工会社		東急建設株式会社			
建築確認機関		目黒区			
耐震性		PML 5.8% (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	1,064.53 m ²	天井高	2,600mm	
	床 荷 重	300kg/m ²	OAフロア	一部 (H=50mm)	
	電気容量	約 45VA/m ²	空 調	セントラル (フロア毎制御可)	
所有形態		(土地) 所有権 (建物) 所有権			
取得価格		5,480,000,000 円			
鑑定評価額 (評価方法)		5,500 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 20 年 2 月 15 日) 鑑定機関: 大和不動産鑑定株式会社			
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 2 月 20 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		<ul style="list-style-type: none"> ・道路査定の結果、本物件は現行法令に定める容積率を超過しているため、当該状態を解消すべく本投資法人取得後速やかに是正工事を行う予定です。なお、本投資法人は、当該是正工事に必要な費用を考慮した上で取得価格を決定しております。 ・道路査定の結果、本物件の外溝の一部が道路に越境した状態となっておりますが、売主負担にて是正工事に着手済みで、平成 20 年 5 月末までに竣工する予定です。 ・3 階事務室内に一部機械排煙できない箇所がありますが、テナント負担にて改修工事を行う予定です。 			
テナントの内容	テナントの総数	4			
	主要テナント	トップツアーズ株式会社、東急ファシリティサービス株式会社 他			
	総賃料収入	375 百万円			
	敷金・保証金	316 百万円			
	想定NOI	274 百万円			
	総賃貸面積	5,710.41 m ²			
	総賃貸可能面積	5,710.41 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	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%

※ テナントの総数、主要テナント及び稼働率は、取得予定日 (平成 20 年 3 月 28 日) における見込みに基づき記載しております。
 ※ 総賃料収入及び想定NOIは取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値で、(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、取得予定日に有効な賃貸借契約を前提とし、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。
 ⑤ 想定NOIは、容積超過改修工事にかかる修繕費を費用として見込んでおりません。
 ※ 「最近 5 年間の稼働率の推移」において、「平成 15 年 3 月末時点」及び「平成 16 年 3 月末時点」の数値は確認できておりません。

4. 取得先の概要

商号	K Iリアルティ有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
代表者	荒川 真司
資本金	300万円
大株主	K Iアセットファンディング有限責任中間法人
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	K Iリアルティ有限会社は、東京急行電鉄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、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201条第1項、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。

5. 物件取得等の状況

	投資法人	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	東急リアル・ エステート投資法人	K Iリアルティ 有限会社	渋谷開発株式会社	八重洲振興 株式会社
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 資産運用会社との 関係」ご参照	本物件取得時、資産 運用会社の利害関 係人等である、東京 急行電鉄株式会 社の100%子会社	なし
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 得を決定致しまし た。	投資運用目的	投資運用目的	投資運用目的
取得価格	5,480百万円	1年を超えて所有 しているため、記載 を省略しています。	—	—
取得時期	平成20年3月28日 (予定)	平成18年3月取得	平成16年3月取得	平成10年11月取得

6. 利害関係人等の取引

本物件の取得先であるK Iリアルティ有限会社が、投信法第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（以下「法令上の利害関係人等」といいます。）に該当します。取得にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得致します。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及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。

本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する東京急行電鉄株式会社は、法令上の利害関係人等に該当します。プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、同社とは取得予定日に当該契約書を締結する予定です。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2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に基づく手続き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。

本物件の賃借人である東急ファシリティサービス株式会社は、法令上の利害関係人等に該当しますが、同社との間の賃貸借契約の承継は、既存の賃貸借契約の承継であり、利益相反対策ルールに基づく賃貸に関する利害関係人取引には該当致しません。

また、本物件の前所有者は東急バス株式会社との間で建物賃貸借契約の締結を完了しており、同社は平成20年7月より本物件に入居予定です。本投資法人は、物件引渡しと同時に前所有者の地位を継承致します。なお、東急バス株式会社は、法令上の利害関係人等に該当しますが、同社との間の賃貸借契約の承継は、既存の賃貸借契約の承継であり、利益相反対策ルールに基づく賃貸に関する利害関係人取引には該当致しません。

本物件名称について、平成15年7月14日付で、東京急行電鉄株式会社との間で締結した「商標許諾契約」に基づき、「東急」及び「TOKYU」の商標の継続使用の許諾を受けます。

7. 媒介

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

8. 取得の日程

平成20年3月25日	取得決定 受益権譲渡契約締結
平成20年3月28日	売買代金一括支払い（予定） 物件引渡し（予定） プロパティ・マネジメント契約締結（予定）

9. 資金調達概要

本物件の取得に伴い必要となる資金 5,500 百万円につきましては、取得予定日に借入れを行います。当該借入金の詳細につきましては、別途お知らせ致します。

10. 今後の見通し

本物件取得による第 10 期（平成 20 年 7 月期）及び第 11 期（平成 21 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 3 月 28 日時点）
- ・ 参考資料 4 東急池尻大橋ビル外観写真
- ・ 参考資料 5 東急池尻大橋ビル案内図

※ 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：東急池尻大橋ビル	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 20 年 2 月 15 日	—
価格の種類	特定価格	—
鑑定評価額	5,500,000	収益価格を採用
収益価格	5,500,000	現行の賃貸借契約形態を考慮し、DCF 法による価格を重視
直接還元法による価格	5,650,000	—
(1)総収益(有効総収益①－②)	407,608	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	426,982	市場賃料に基づき査定
②空室損失相当額	19,374	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(③+④+⑤+⑥)	107,107	—
③維持・管理費 (維持管理費、修繕費、PM フィー、水光熱費)	74,983	実績額等に基づき査定
④公租公課	26,205	平成 19 年度実績額に基づき査定
⑤損害保険料	629	標準額を査定
⑥その他費用	5,290	テナント募集費用等を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	300,501	—
(4)一時的の運用益	6,381	想定預り保証金より査定
(5)資本的支出	24,508	エンジニアリングレポートにおける年平均更新費用を妥当と判断し採用
(6)正味純収益(NCF (3)+(4)－(5))	282,374	—
(7)還元利回り	5.0%	—
DCF 法による価格	5,430,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.2%	—
積算価格	4,390,000	—
土地比率	80.4%	—
建物比率	19.6%	—
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	価格時点以降のテナント入替に伴う新規賃貸借契約の内容を反映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。

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

<東急池尻大橋ビル>

項目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	当社の判断も概ね同程度である。
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最有効使用と判定した。
収益価格について	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	当社の判断も概ね同じである。

上記要約文は、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 3 月 28 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	8.1
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	2.6
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	3.1
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	3.7
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	3.5
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	5.1
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	13.1
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	3.6
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	2.7
	商 業 施 設 計			86,426	46.2
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	12.0
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	2.5
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	3.5
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	2.4
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	1.9
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.5
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	12.4
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日 ※3 平成 19 年 9 月 21 日 ※4 平成 19 年 9 月 21 日 ※5 平成 19 年 10 月 26 日 ※6	8,630 1,100 200 140	5.4
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	3.7
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	8,500	4.5
0	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日 (予 定)	5,480	2.9
	オ フ ィ ス 計			100,730	53.8
	合 計			187,156	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 床面積 9,688.59 m²、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。
 ※4 床面積 865.14 m²、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。
 ※5 床面積 139.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
 ※6 床面積 93.93 m²、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
 ※7 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。
 ※8 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等（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。
 ※9 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 4

東急池尻大橋ビル 外観写真



参考資料 5

東急池尻大橋ビル 案内図



所在地 : 東京都目黒区東山三丁目 8 番 1 号
最寄り駅 : 東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約 5 分
敷地面積 : 2,382.67 m²
延床面積 : 7,619.56 m²
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
竣工年月 : 平成元年 10 月
所有形態 : (土地) 所有権
(建物) 所有権
主要テナント : トップツアー株式会社
東急ファシリティサービス株式会社 他