

平成 20 年 6 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
常務執行役員 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、信託受益権の取得を決定し、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（区分所有権）
- (2) 物件名称： 菱進原宿ビル
- (3) 取得価格： 14,160,000,000 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 6 月 25 日（水）
- (5) 取得予定日： 平成 20 年 6 月 27 日（金）
- (6) 取得先： プラザ神宮前有限会社
- (7) 取得資金： 借入金及び自己資金

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いたしました。

本物件は本年 6 月 14 日に開通した東京メトロ副都心線及び千代田線「明治神宮前」駅徒歩約 4 分の明治通り沿いに立地しています。渋谷から原宿方面にかけての明治通り沿いは、アパレルの基幹店が多く出店していますが、特に本物件の周辺ではジ・アイスバーグ等の開業により商業施設の集積が進んでいます。また、これに関連する国内アパレル企業、マスコミ・メディア企業などのオフィステナントのニーズもあり、商業・オフィス共に安定的な需要の見込めるエリアです。

本物件は、1 階を店舗とする複合ビルであり、ガラス張りの外観及び良好な管理により、視認性が高く、築年数を感じさせない高い質と存在感を維持しています。また、明治通り沿いで基準階 150 坪超を有するオフィスビルは希少性が高く、天井高約 2,650mm・個別空調と優れたスペックを有しています。

本投資法人では、当該物件の成長性、安定性を高く評価し、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判断し、取得を決定いたしました。

なお、本投資法人は、ビル全体の約 96%にあたる区分所有権及び共有持分を取得するとともに、取得する共有部分に係る他の地権者の共有持分及び 1 階部分を賃借し、テナントに転貸します。

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				
特定資産の種類		不動産を信託する信託受益権（区分所有権）				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社 契約期間：平成17年3月から平成29年11月まで(予定)				
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				
	(住居表示)	(建物) 東京都渋谷区神宮前六丁目16番地26、16番地19、16番地24、16番地25、16番地34、16番地25先				
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		事務所、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) 敷地権設定面積 1,205.07㎡ 敷地権割合 200,000分の191,540				
	(登記簿上の表示)	(建物) 6,466.94㎡ 専有持分の持分割合 約95.74%				
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		PML 5.1%（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） 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) 敷地権（所有権） (建物) 区分所有権				
取得価格		14,160,000,000円				
鑑定評価額（評価方法）		13,400百万円（収益還元法 価格時点：平成20年5月31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		<ul style="list-style-type: none"> ・本信託土地は、北西側都市計画道路の拡張のための収用に伴い、本信託建物新築当時の敷地より減少しているため、現在本信託建物は容積率限度を超えていることにより既存不適格建築物となっています。 ・1階テナントの内装の一部が延床面積対象部分より超過していることから、その超過部分が延床面積に算入される恐れがありますが、当該テナントから速やかに治癒する旨の確認書を取得しております。 				
テナントの内容	テナントの総数	6				
	主要テナント	株式会社ビーチ・ジョン、株式会社ジークス、トヨタ自動車株式会社				
	総賃料収入	580百万円				
	敷金・保証金	345百万円				
	想定NOI	404百万円				
	総賃貸面積	3,420.80㎡				
	総賃貸可能面積	4,761.62㎡				
	稼働率	71.8%（2008年6月25日現在）				
最近5年間の稼働率の推移	平成15年5月末時点	平成16年5月末時点	平成17年5月末時点	平成18年5月末時点	平成19年5月末時点	
	—	—	88.6%	100%	88.6%	

※ 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20年6月27日）における見込みに基づき記載しております。
 ※ 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。なお、想定NOIでは、組合管理費及び修繕費等について、管理組合の積立金等から支出が想定される金額に基づき算出しておりますが、参考資料1「鑑定評価サマリー」では、組合管理及び修繕等を使用とする積立金として本投資法人より管理組合に対して支払う想定額に基づいているため、算出方法が異なります。
 ① 総賃料収入は、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 1テナントと平成20年8月4日を引渡日とする賃貸借契約が締結されています。総賃料収入、敷金・保証金及び想定NOIは、当該テナントの入居を前提として作成されております。なお、当該テナント入居後の稼働率は74.3%となる見込みです。
 ③ 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。
 ④ 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。
 ※ 「最近5年間の稼働率の推移」において、「平成16年5月末時点」以前の数値は確認できておりません。

4. 取得先の概要

商号	プラザ神宮前有限会社
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
代表者	取締役 杉本 茂
資本の額	3 百万円 (平成 20 年 6 月現在)
大株主	PGS ホールディングス有限責任中間法人
主な事業内容	1. 不動産の保有、売買、賃貸借及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. オフィスビル、商業施設等の開発及び管理 4. その他付帯業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人並びに資産運用会社（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）との関係は特にありません。

5. 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する予定であ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、本物件の取得日に、プロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

6. 媒介

三菱UFJ 信託銀行株式会社

なお、媒介手数料については、開示の同意が得られていないため、開示しておりません。

7. 取得の日程

平成 20 年 6 月 25 日	取得決定 受益権譲渡契約締結
平成 20 年 6 月 27 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）

8. 資金調達概要

本物件の取得に伴い、取得予定日に 14,000 百万円の借入れを行います。当該借入れの詳細につきましては、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 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）の運用状況の予想の変更はありません。

<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 6 月 27 日時点）
- ・参考資料 3 菱進原宿ビル 外観写真
- ・参考資料 4 菱進原宿ビル 案内図
- ・参考資料 5 菱進原宿ビル 施設概要

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	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5月31日	—
収益価格	13,400,000	改修工事費用控除後の収益価格
直接還元法による価格	13,600,000	—
(1) 総収益(有効総収益①-②)	712,963	—
①潜在総収益	737,678	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
②空室等損失相当額及び貸倒損失相当額	24,715	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用 (③+④+⑤+⑥)	144,340	—
③維持管理費(建物管理費・水道光熱費・PMフィー等)	64,852	過去実績額等をもとに査定
④公租公課	46,064	平成20年度の課税標準額をもとに査定
⑤損害保険料	834	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	32,590	他の区分所有部分に係る転借料を計上
(3) 賃貸純収益 ((1)-(2))	568,623	—
(4) 一時金の運用益	2,101	—
(5) 資本的支出	15,010	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	555,714	—
(7) 還元利回り	4.10%	取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	13,100,000	—
割引率	3.80%	—
最終還元利回り	4.30%	—
積算価格	13,100,000	改修工事費用控除後の積算価格
土地比率	93.1%	—
建物比率	6.9%	—
鑑定評価額	13,400,000	
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、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鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、本件においては、1階店舗の賃貸に当たり、買い主負担の改修工事費用18,000,000円が発生することから、改修工事後の積算価格・収益価格をまず査定し、当該価格から改修工事費用を控除して、改修工事前の積算価格・収益価格を試算した。</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 2

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 20 年 6 月 27 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	3.4
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	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 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	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	44.1
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	10.9
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	2.3
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	3.2
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	2.2
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	1.7
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.3
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	11.3
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	4.9
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	3.4
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	4.1
0	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
0	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 （予定）	14,160	6.9
	オ フ ィ ス 計			114,890	55.9
	合 計			205,452	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ない場合があります。
 ※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（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・オール・エス及び応用オール・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

菱進原宿ビル 外観写真



菱進原宿ビル 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：敷地権設定面積 1,205.07 m² 敷地権割合 200,000 分の 191,540

延床面積：6,466.94 m² 専有部分の持分割合 約 95.74%

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) 敷地権 (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、トヨタ自動車株式会社

参考資料 5

菱進原宿ビル 施設概要

9F	事務所	取得対象部分		
		351.48 m ²		
8F	〃	取得対象部分		
		504.56 m ²		
7F	〃	取得対象部分		
		502.15 m ²		
6F	〃	取得対象部分		
		500.06 m ²		
5F	〃	取得対象部分		
		500.06 m ²		
4F	〃	取得対象部分		
		500.06 m ²		
3F	〃	取得対象部分		
		566.43 m ²		
2F	〃	取得対象部分		
		509.83 m ²		
1F	店舗	取得対象部分	取得対象部分	個人1名所有区画 (注)
		86.40 m ²	115.10 m ²	204.82 m ²
B1F	駐車場 倉庫	取得対象部分 駐車場		取得対象部分
				49.70 m ²

(注) 本投資法人は、上記個人所有区画を賃借し、現テナントへ転貸します。