

平成 15 年 9 月 11 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

資産の取得及び資金の借入れに関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の取得及び資金の借入れを行いましたのでお知らせいたします。

記

1. 資産の取得に関する件

(1)取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、以下に記載する信託受益権を取得する。

なお、本件信託受益権の取得は、本投資法人の「新投資口発行及び投資口売出届目論見書（平成 15 年 8 月）」に取得予定資産として記載された 11 物件のうちの 6 物件である。（他の 5 物件については平成 15 年 9 月 10 日に取得済みである。）

(2)取得の概要

取得資産： 不動産を信託する信託の受益権 6 物件

物件名称：	レキシントン青山	< 物件 1 >
	第 2 東急鷺沼ビル	< 物件 2 >
	東急南平台町ビル	< 物件 3 >
	東急桜丘町ビル	< 物件 4 >
	世田谷ビジネススクエア	< 物件 5 >
	東京日産台東ビル	< 物件 6 >

取得価額：	物件 1	4,800 百万円
	物件 2	1,290 百万円
	物件 3	4,660 百万円
	物件 4	6,620 百万円
	物件 5	22,400 百万円
	物件 6	4,450 百万円

取得日： 平成 15 年 9 月 11 日（受益権譲渡契約に基づく取得実行）

取得先：	物件 1	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション
	物件 2	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
	物件 3	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
	物件 4	エヌ・エス・エス・アセット・ファンディング有限会社
	物件 5	エス・ピー・エス・アセット・ファンディング有限会社
	物件 6	有限会社レプス・キャピタル・コーポレーション

取得資金： 自己資金及び借入金による

(3)取得資産の内容

< 物件 1 > レキシントン青山

受託者名	中央三井信託銀行株式会社		
信託契約期間満了日	平成 22 年 7 月 25 日まで		
取得価額	4,800 百万円		
鑑定評価額	4,800 百万円		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額		
信託設定日	平成 12 年 7 月 25 日		
所在地	(地番) 東京都港区南青山五丁目 235 番 7 ほか (住居表示) 東京都港区南青山五丁目 11 番 9 号		
用途	店舗、事務所		
用途地域	商業地域(北東側計画道路端から 20m まで) 第 2 種中高層住居専用地域(北東側計画道路端から 20m 超)		
地積	776.59 m ²		
延床面積	2,342.21 m ²		
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権		
取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日 (不動産信託受益権譲渡契約締結) 平成 15 年 9 月 11 日 (同実行)		
テナントの内容	テナントの総数	2	(平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	25,189 千円	(月額)
	総賃貸面積	2,241.65 m ²	
	総賃貸可能面積	2,241.65 m ²	
	稼働率	100.0%	(平成 15 年 4 月 30 日時点)

< 物件 2 > 第 2 東急鷺沼ビル

受託者名	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間満了日	平成 19 年 12 月 31 日まで	
取得価額	1,290 百万円	
鑑定評価額	1,290 百万円	
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額	
信託設定日	平成 14 年 12 月 27 日	
所在地	(地番) 神奈川県川崎市宮前区小台一丁目 18 番 5 (住居表示) 未実施	
用途	店舗、駐車場	
用途地域	商業地域	
地積	1,807.21 m ²	
延床面積	4,409.50 m ²	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 4 階建	
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日 (不動産信託受益権譲渡契約締結) 平成 15 年 9 月 11 日 (同実行)	
テナントの内容	テナントの総数	1 (*) (平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	10,339 千円 (月額)
	総賃貸面積	1,284.60 m ²
	総賃貸可能面積	1,284.60 m ²
	稼働率	100.0% (平成 15 年 4 月 30 日時点)

() 1 テナント (UFJ 銀行) のほか、東急ストアが信託建物の駐車場部分 (駐車台数 84 台分) を賃借し、来店者の利用に供しております。

< 物件 3 > 東急南平台町ビル

受託者名	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間満了日	平成 19 年 12 月 31 日まで	
取得価額	4,660 百万円	
鑑定評価額	4,660 百万円	
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額	
信託設定日	平成 14 年 12 月 27 日	
所在地	(地番) 東京都渋谷区南平台町 12 番 3 (住居表示) 東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号	
用途	事務所	
用途地域	第 2 種住居地域	
地積	2,013.28 m ²	
延床面積	7,003.88 m ²	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建	
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	
取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日 (不動産信託受益権譲渡契約締結) 平成 15 年 9 月 11 日 (同実行)	
テナントの内容	テナントの総数	1 (平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	28,475 千円 (月額)
	総賃貸面積	7,148.18 m ²
	総賃貸可能面積	7,148.18 m ²
	稼働率	100.0% (平成 15 年 4 月 30 日時点)

< 物件 4 > 東急桜丘町ビル

受託者名	中央三井信託銀行株式会社		
信託契約期間満了日	平成 19 年 12 月 31 日まで		
取得価額	6,620 百万円		
鑑定評価額	6,620 百万円		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額		
信託設定日	平成 14 年 12 月 27 日		
所在地	(地番) 東京都渋谷区桜丘町 109 番 9 (住居表示) 東京都渋谷区桜丘町 31 番 2 号		
用途	事務所、変電所		
用途地域	商業地域		
地積	1,013.03 m ²		
延床面積	6,505.39 m ²		
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 9 階建		
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権 1 棟の建物のすべての区分所有権が信託されています		
取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日	(不動産信託受益権譲渡契約締結)	
	平成 15 年 9 月 11 日	(同実行)	
テナントの内容	テナントの総数	2 (*)	(平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	37,380 千円	(月額)
	総賃貸面積	4,737.19 m ²	
	総賃貸可能面積	4,737.19 m ²	
	稼働率	100.0%	(平成 15 年 4 月 30 日時点)

(*) 東京電力株式会社は賃借部分(地下 2 階及び地下 3 階)を変電所として利用しております。

< 物件 5 > 世田谷ビジネススクエア

受託者名	住友信託銀行株式会社		
信託契約期間満了日	平成 20 年 1 月 31 日まで		
取得価額	22,400 百万円		
鑑定評価額	22,400 百万円		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額		
信託設定日	平成 15 年 1 月 31 日		
所在地	(地番) 東京都世田谷区用賀四丁目 260 番 2 ほか (住居表示) 東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号 ~ 6 号		
用途	事務所、店舗、駐車場		
用途地域	近隣商業地域、第 2 種住居地域		
地積	21,315.68 m ²	信託建物の敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます) です。	
延床面積	94,373.72 m ²	信託建物一棟の延床面積 (他の共有者の持分を含みます)	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート、鉄骨造陸屋根地下 2 階付 28 階建		
所有形態	(土地) 所有権 < 共有: 持分割合 100 分の 55 > (建物) 所有権 < 共有: 持分割合 100 分の 55 >		
取得年月日	平成 15 年 7 月 25 日 (不動産信託受益権譲渡契約締結) 平成 15 年 9 月 11 日 (同実行)		
テナントの内容	テナントの総数	52	(平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	166,618 千円	(月額)
	総賃貸面積	23,814.53 m ²	
	総賃貸可能面積 稼働率	24,931.53 m ² 95.5%	(平成 15 年 4 月 30 日時点)

< 物件 6 > 東京日産台東ビル

受託者名	三菱信託銀行株式会社		
信託契約期間満了日	平成 20 年 8 月 31 日まで		
取得価額	4,450 百万円		
鑑定評価額	4,450 百万円		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による平成 15 年 6 月 30 日を価格時点とする 収益還元法に基づく鑑定評価額		
信託設定日	平成 13 年 8 月 29 日		
所在地	(地番) 東京都台東区元浅草二丁目 120 番 2 ほか (住居表示) 東京都台東区元浅草二丁目 6 番 6 号		
用途	事務所、共同住宅		
用途地域	商業地域		
地積	1,718.45 m ²		
延床面積	11,373.20 m ²		
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建		
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権		
取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日 (不動産信託受益権譲渡契約締結) 平成 15 年 9 月 11 日 (同実行)		
テナントの内容	テナントの総数	14	(平成 15 年 4 月 30 日時点)
	総賃料収入	36,239 千円	(月額)
	総賃貸面積	7,865.70 m ²	
	総賃貸可能面積	7,942.63 m ²	
	稼働率	99.0%	(平成 15 年 4 月 30 日時点)

2. 資金の借入れに関する件

(1)借入れの理由

不動産信託受益権の購入及びその付帯費用に充てるため。

本件信託受益権は本投資法人の「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」に取得予定資産として記載された物件である。

(2)借入れの内容

借入先： 住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社東京三菱銀行、株式会みずほコーポレート銀行、三菱信託銀行株式会社

借入金額： 32,700百万円（A号 15,700百万円、B号 17,000百万円）
（5行均等 A号 3,140百万円、B号 3,400百万円）

利率： 0.700%
かかる金利は借入実行後6ヶ月後に見直され、その後は本投資法人の選択により1ヶ月、3ヶ月又は6ヶ月毎に見直される。

借入日： 平成15年9月11日

借入方法： 上記記載の借入先と平成15年9月2日にA号、B号ともに「責任財産限定特約付金銭消費契約」を締結しており、担保は記載の物件を信託財産とする不動産信託受益権へ各々第1順位の質権を設定する。

返済期日： 平成16年9月11日（営業日でない場合は翌営業日）

返済： 期限一括返済（ただし、借入実行後6ヶ月目以降の期限前返済あり）

責任財産 A号
・QFRONT（キューフロント）
・世田谷ビジネススクエア
B号
・レキシントン青山
・TOKYU REIT 表参道スクエア（仮称）
・東急鷺沼ビル
・第2東急鷺沼ビル
・東急南平台町ビル
・東急桜丘町ビル
・TOKYU REIT 赤坂檜町ビル（仮称）
・東京日産台東ビル
・TOKYU REIT 蒲田ビル（仮称）

以 上

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

本投資法人のホームページアドレス <http://www.tokyu-reit.co.jp>