

平成 17 年 3 月 9 日

各 位

不動産投信発行者名  
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)  
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 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、受益権準共有持分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の準共有持分
- (2) 物件名称： P I C A S S O 3 4 7
- (3) 取得割合： 準共有持分割合 60%  
(残り 40%の準共有持分の取得については「5.信託受益権の準共有による取得」をご参照ください。)
- (4) 取得価格： 14,700,000,000 円  
(但し、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (5) 取得予定日： 平成 17 年 4 月 6 日
- (6) 取得先： 有限会社ビットファースト
- (7) 取得資金： 自己資金及び借入金(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」に合致した商業施設であり、今回の取得によってポートフォリオの安定と成長を図ることを目的としております。

本物件は、渋谷駅から徒歩約 3 分の明治通りに面した立地にあり、昨年の 9 月に竣工した、希少性及び視認性の高い大規模商業施設です。東京有数の商業集積地である渋谷において、本物件は、カジュアルブランドショップを中心に集積が進み知名度と集客力が向上している通称「裏原宿」エリアに連担しております。さらには、平成 19 年度に東京メトロ 13 号線が明治通り下に開通し、平成 24 年度には東京メトロ 13 号線と東急東横線が相互直通運転を開始する予定であり、当該物件の潜在的成長性に一層寄与するものと判断しております。

本物件には、参考資料 5 のとおり、立地に適合した有力なテナントが入居しており、本投資法人は、定期建物賃貸借契約を含む安定的な賃貸借契約を承継致します。

本投資法人は、上記に挙げた物件の成長性と安定性を高く評価しており、かつ東急グループならで

はこのテナントリレーション、リーシング及びコスト管理等、商業施設の運営能力を十分に発揮させることができる物件であると判断しております。取得後速やかに施設全体の運営を主導し、今後、販売促進・告知面の強化により集客力の向上等を図り、内部成長を実現していく所存です。

### 3. 信託不動産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 1 (建物) 東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番地 1 建物の番号 PICASSO347
	(住居表示)	東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 16 号
交通		JR山手線、東急線、京王井の頭線、東京メトロ「渋谷」駅徒歩約 3 分 (平成 19 年度東京メトロ 13 号線開通予定)
用途		店舗、映画館、飲食店、スポーツジム
用途地域		商業地域(明治通りより 30m 以内)、第二種住居地域
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 1,705.35 m <sup>2</sup> (建物) 11,847.87 m <sup>2</sup>
	(登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建
竣工年月		平成 16 年 9 月
耐震性		PML 11.4% (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) 所有権 (建物) 所有権
鑑定評価額(評価方法)		24,500 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 17 年 2 月 1 日現在)(100%持分)
		鑑定機関: 大和不動産鑑定株式会社 本投資法人は、従来、3 社の鑑定機関を指定鑑定機関としてきましたが、昨今の不動産市場の変化に伴い、鑑定機関側で依頼主が競合するなど依頼が出来なくなる等の事態を避けるため、実績能力を勘案し、新たに 3 社の鑑定機関を追加指定いたしました。上記鑑定機関はそのうちの 1 社です。
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社に委託(予定)
特記事項		・1 階及び地下 1 階の 1 区画については、テナントに引渡済みであり、本年 3 月 17 日開店予定です。
テナントの内容	テナントの総数	15
	主要テナント	株式会社ロックス(ワウディー渋谷)、株式会社トゥモローランド(TOMORROWLAND)、株式会社カッシーナ・イクスシー(Cassina ixc.)
	総賃料収入	775 百万円 (年間)
	想定 NOI	619 百万円 (年間)
	総賃貸面積	8,319.95 m <sup>2</sup> (建物全体)
	総賃貸可能面積	8,319.95 m <sup>2</sup> (建物全体)
	稼働率	100.0%
<p>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 17 年 4 月 6 日)における見込み数値を記載しております。総賃料収入及び想定 NOI は準共有持分割合 60%相当額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、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。</p> <p>総賃料収入については取得予定日の稼働率を前提としています。 公租公課は、土地については平成 16 年度と同額、建物については平成 17 年度の賦課総定額の支出を見込んでおります。</p>		

#### 4．取得先の概要

- (1) 名 称： 有限会社ビットファースト
- (2) 本店所在地： 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号
- (3) 代 表 者： 取締役 内山 隆太郎
- (4) 資 本 金： 3 百万円
- (5) 事 業 内 容： 不動産開発・賃貸業
- (6) そ の 他： 本投資法人との関係は特にありません。

#### 5．信託受益権の準共有による取得

本投資法人は、本投資法人の財務健全性に配慮し、信託受益権の準共有持分 60%を取得する予定です。残りの 40%の準共有持分につきましては、本投資法人のパイプライン・サポート会社である東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社の本投資法人と同日に取得する予定です。

なお、準共有持分保有者及び信託受託者を契約当事者とする平成 17 年 3 月 9 日付不動産管理処分信託契約第二次変更契約において、共有不動産の処分行為に相当する重要な行為（例えば、増改築及び建替え、売却、大規模な資本的支出等）については準共有持分保有者の合意を要する一方で、それらを除く共有不動産の管理行為に相当する行為については協議のうえ受益権の準共有持分の過半数を占める本投資法人の決定に従うことが合意されています。また、各準共有持分保有者が各々の受益権の準共有持分に関して互いに優先譲渡を受ける権利を有することが合意されており、さらに、同契約において、各準共有持分保有者間では、信託受託者との関係で、各々の準共有持分割合に応じて、分割債権・分割債務関係となることが合意されています。

今後とも本投資法人は、パイプライン・サポート会社である東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社の協力を得て、東急グループ各社が開発した物件の取得のみならず、様々なコラボレーションを実現することにより、安定的かつ継続的な不動産資産の取得機会を確保し、ポートフォリオの拡充を図って参ります。

#### 6．取得の日程

- 平成 17 年 3 月 9 日 契約締結  
平成 17 年 4 月 6 日 物件取得（予定）

#### 7．資金調達の概要

本物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に 150 億円の資金の借入れを行います。その結果、借入金総額は 655 億円になる見込みです。当該借入金の詳細につきましては、決定次第、別途お知らせいたします。

#### 8．今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響につきましては現在精査中であり、平成 17 年 3 月 18 日発表予定の第 3 期（平成 17 年 1 月期）決算短信にてお知らせする見通しです。

以 上

< 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- ・ 参考資料 2 本物件取得後の不動産ポートフォリオ
- ・ 参考資料 3 P I C A S S O 3 4 7 外観写真
- ・ 参考資料 4 P I C A S S O 3 4 7 案内図
- ・ 参考資料 5 P I C A S S O 3 4 7 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

**鑑定評価サマリー**

(単位：千円)

物件名：PICASSO347	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 17 年 2 月 1 日	
価格の種類	特定価格	
鑑定評価額	24,500,000	収益価格を採用
収益価格	24,500,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けた
直接還元法による価格	25,200,000	
(1)総収益(有効総収益 - )	1,427,695	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,456,893	市場賃料に基づき査定
空室損失相当額	29,198	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( + + + )	281,700	
維持・管理費 (維持費、管理費、PM フィー、水光熱費等)	138,838	見積額に基づき査定
公租公課	71,965	土地は平成 16 年度実績額、建物は想定額を計上
損害保険料	5,897	平成 16 年度実績額を計上
その他費用	65,000	テナント募集費用等を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1) - (2))	1,145,995	
(4)一時的の運用益	17,758	想定預り保証金より査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	6,794	エンジニアリングレポートにおける年平均修繕費用を妥当と判断し採用
(6)正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	1,156,959	
(7)還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	23,800,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	10,161,000	
土地比率	69.5%	
建物比率	30.5%	
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	平成 19 年の地下鉄 13 号線開通の影響、高い集客力を誇る「渋谷」内における相対的な競争力の高さから、賃料収入の安定性が認められること等を考慮した。	

(注) 取得予定である不動産信託受益権の準共有持分(60%)の価額は、上記評価額の当該持分相当額 14,700,000 千円をもって妥当と判断する。

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

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 17 年 4 月 6 日時点）

物件番号	物件名	地域	取得日	取得価格 (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	10.2
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	3.2
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	3.9
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	4.7
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	0.9
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	4.5
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	5,050	3.4
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	9,520	6.4
R9	P I C A S S O 3 4 7	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成17年4月6日予定	14,700	9.9
	小 計			69,750	47.1
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	15.1
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	3.2
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	4.5
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	3.0
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	2.4
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	3.2
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	15.7
O8	藤田観光虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成16年12月15日	8,630	5.8
	小 計			78,310	52.9
	合 計			148,060	100.0

- 1 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。
- 2 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5.8%です。  
（参考：「PICASSO347」取得前ポートフォリオPML 5.8%）

**PICASSO347 外観写真**



**PICASSO347 案内図**



- 所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 16 号  
 最寄り駅：JR 山手線、東急線、京王井の頭線、東京メトロ「渋谷」駅  
 徒歩約 3 分  
 敷地面積：1,705.35 m<sup>2</sup>  
 延床面積：11,847.87 m<sup>2</sup>  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下 2 階付 12 階建  
 竣工年月：平成 16 年 9 月  
 所有形態：(土地) 所有権  
 (建物) 所有権  
 信託受益権の準共有持分 60% を取得  
 代表的テナント：株式会社ロックス (ワウディー渋谷)、株式会社トゥモローランド (TOMORROWLAND)、株式会社カッシーナ・イクスィー (Cassina ixc.)

参考資料 5

**PICASSO347 施設概要**

12F	Antibes レストランライダル				
11F					
10F	ワウディー渋谷 フィットネス&スパ				
9F					
8F	アミューズ CQN				
7F	シネマコンプレックス				
6F	VICEVERSA インテリア雑貨				
5F	UNIVERSAL LANGUAGE メンズ・レディスウェア				
4F	FRENCH CONNECTION メンズ・レディスウェア		CONSOMMÉ アイウェア		347café カフェ
3F	Bistro347 ビストロ		TOMMY HILFIGER メンズ・レディスウェア		
2F	LILICROBE レディスウェア	zarzarrosa レディスウェア	Tiara レディスウェア	Little New York レディスウェア	alcali レディスウェア
1F	TOMORROWLAND メンズ・レディスウェア		Cassina ixc. (本年3月17日開店予定) インテリア		
B1F					