

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

資産運用会社による費用の負担に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、下記の通り、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が運用資産である代官山フォーラム（以下「本物件」といいます。）にかかる工事等費用の一部につき負担する旨を資産運用会社と合意することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 資産運用会社負担金額
20,758,529 円

2. 資産運用会社が工事等費用を負担するに至った経緯

本投資法人による本物件の取得にあたり、資産運用会社は、売主との間で協議を行い、デューデリジェンスにより把握した本物件の遵法性違反箇所について、実質的に本投資法人の負担で遵法性確保にかかる工事等（以下「治癒工事等」といいます。）を行う一方、資産運用会社が査定した治癒工事等に要する費用の見込相当額（11,000,000 円）を当初の物件の査定価格より控除することとし、本物件の売買価格を決定いたしました（売買契約締結日：平成 20 年 3 月 31 日、物件引渡し日：平成 20 年 4 月 22 日、取得価格：4,136,000,000 円）。

売買契約締結日付の適時開示情報「資産の取得に関するお知らせ 3.取得資産の内容」に記載の通り、本物件取得後本投資法人は治癒工事等を進め、既に遵法性は確保しておりますが、実際の治癒工事等費用は、資産運用会社査定額の 11,000,000 円を大幅に超過し、31,758,529 円となる見込みです。当該治癒工事等費用が大幅に増加した原因については、後記 3.に記載の通り、越境の見落としや東京都建築安全条例の確認不足等、資産運用会社によるデューデリジェンス上の過誤及び本物件にかかるリスク認識が不十分であったことによる治癒工事等費用査定の精査不足であることが判明いたしました。

かかる経緯の下、本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約に定める

善管注意義務に違反した結果生じたものとして、査定額の超過金額について資産運用会社が負担する旨の合意書を本投資法人と資産運用会社との間で締結するものです。

なお、本投資法人は、かかる合意書の締結に先立ち、平成20年11月28日付で、既に支払期限が到来した治癒工事等費用の一部支払いに際し、資産運用会社より11,292,550円の仮払いを受けておりますので、かかる仮受金について、合意書の締結に伴い精算いたします。

3. 資産運用会社負担金額の費目の内容

(1) 駐車場及び駐輪場屋根の撤去及び新設費用等

本物件の売買契約締結後、資産運用会社は、渋谷区との間で、建築確認申請がなされていなかった駐車場及び駐輪場の屋根の再築について協議を行ってまいりました。その過程で、駐車場屋根が2敷地に跨り設置されていることや、その屋根の面積から、建築基準法及び東京都建築安全条例上、現行と同等の駐車場屋根の再築が不可能であることが判明いたしました。そのため、現行の屋根付駐車場台数を確保するためには、駐車場区画の大幅な変更が必要となり、またこれに伴い駐輪場屋根の撤去及び新設を含む各種追加工事が必要となり、追加の諸費用が発生することとなりました。

(2) テント状屋根の撤去及び庇の新設費用

資産運用会社は、治癒工事等費用の査定当時、建築確認申請がなされていなかったテント状屋根の撤去について、クレーン等の重機による屋根の搬出を想定していましたが、本物件の売買契約締結後、テナント及び他の区分所有者への騒音、振動等の影響を考慮し工法を変更したことに伴い、査定額よりも費用が超過することとなりました。

また、テント状屋根に代替する庇の新設について、査定額算定当時想定していた工法が構造上（強度上）不可能であることが判明したため、査定額以上に費用を要する仕様が必要となりました。

(3) ごみ置き場防災設備の新設費用

本物件の売買契約締結後、ごみ置き場における防災設備の不備が判明し、新設に伴う追加の費用が発生いたしました。

(4) その他の費用

今回の一連の工事に伴い、官公署との折衝及び工事監理にかかる業務が発生しました。そのため、治癒工事等費用としてプロパティ・マネジメント会社（東京急行電鉄株式会社（法令上の利害関係人等））に対する報酬3,843,500円が発生いたしました。

4. 合意書締結日

平成21年1月16日（金）

5. 今後の対応

(1) 資産運用会社負担金額の支払について

一部建築確認申請が不要な工事（庇の新設）が未着工（平成21年3月竣工予定）であるため、資産運用会社負担金額については、以下の通り分割して支払を受ける予定です。

なお、今後の工事の状況等によっては、最終的な資産運用会社負担金額が増加する可能性があります。本投資法人と資産運用会社との間の合意に基づき、本投資法人の追加負担は発生いたしません。なお、金額に大幅な変更が生じた場合には、確認され次第お知らせいたします。

平成20年11月28日（金） 11,292,550円（仮受金）（※）

平成21年1月30日（金） 2,460,979円

平成21年4月30日（木） 7,005,000円

（※）仮受金については、合意書の締結に伴い精算いたします。

(2) 再発防止について

資産運用会社では、本件を真摯に受け止めデューデリジェンス業務及び社内体制の強化、並びにリスクコントロール及びコスト査定能力の向上を図ることで再発の防止に努めており、本投資法人においてもその取り組みを確認してまいります。

6. 今後の見通し

本件による第11期（平成21年1月期）及び第12期（平成21年7月期）の運用状況への影響はなく、予想数値の変更はありません。

以 上

※本資料の配付先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会